WOMEN'S LEADERSHIP FORUM

ЖЕНЩИНЫ И ФИНАНСЫ

27 февраля 2019
РСПП

НЕДВИЖИМОСТЬ: ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Инвестиции в недвижимость

Светлана Кара

Управляющий Партнер

Capital Global Partners

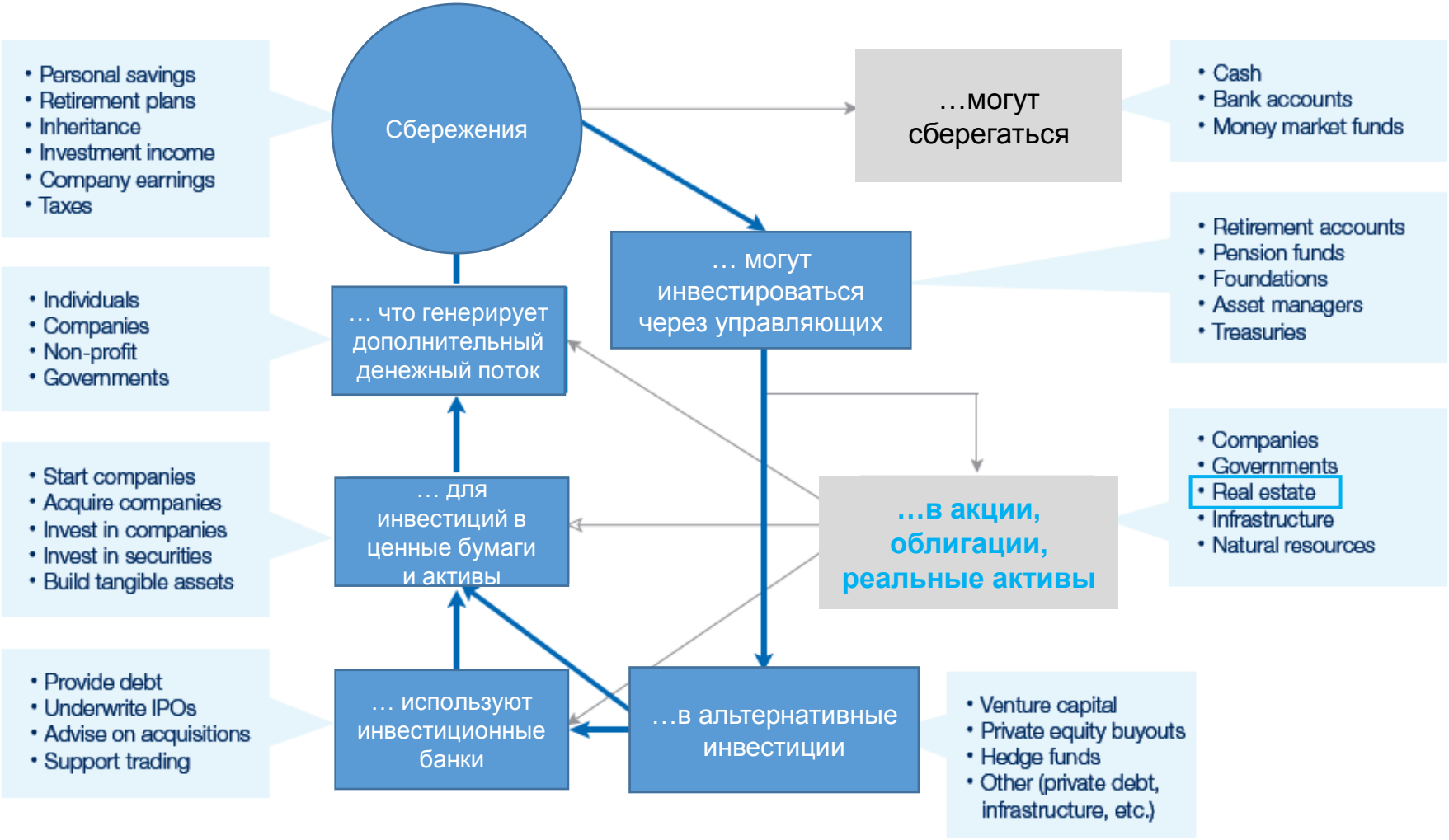
*Светлана возглавляет операционное управление компанией, разработку инвестиционных стратегий и реализацию транзакций в **России, Западной Европе и США**.*

*Светлана обладает **16-летним опытом в сфере инвестиций в недвижимость** и благодаря ей был совершен ряд знаковых сделок, в рамках которых привлекался долговой и акционерный капитал в целях продажи, покупки и финансирования крупномасштабных проектов, общим объемом **свыше $2.5 млрд**.*

Член Комитета Real Assets

НАУРАН (NAIMA) Национальная Ассоциация Участников Рынка Альтернативных Инвестиций

Недвижимость и другие активы в инвестиционном цикле



Источник:
World Economic
Forum Investors Industries

Типы инвестиций

Традиционные инвестиции
- Деньги
- Государственные и корпоративные облигации
- Акции публичных компаний

Инвестиции в материальные активы
- Товарные активы
- **Недвижимость**
- Инфраструктура

Другие инвестиции
- Искусство
- Антиквариат
- Вино

Основные альтернативные инвестиции
- Доли в частных компаниях
- Хедж-фонды
- Венчурные вложения

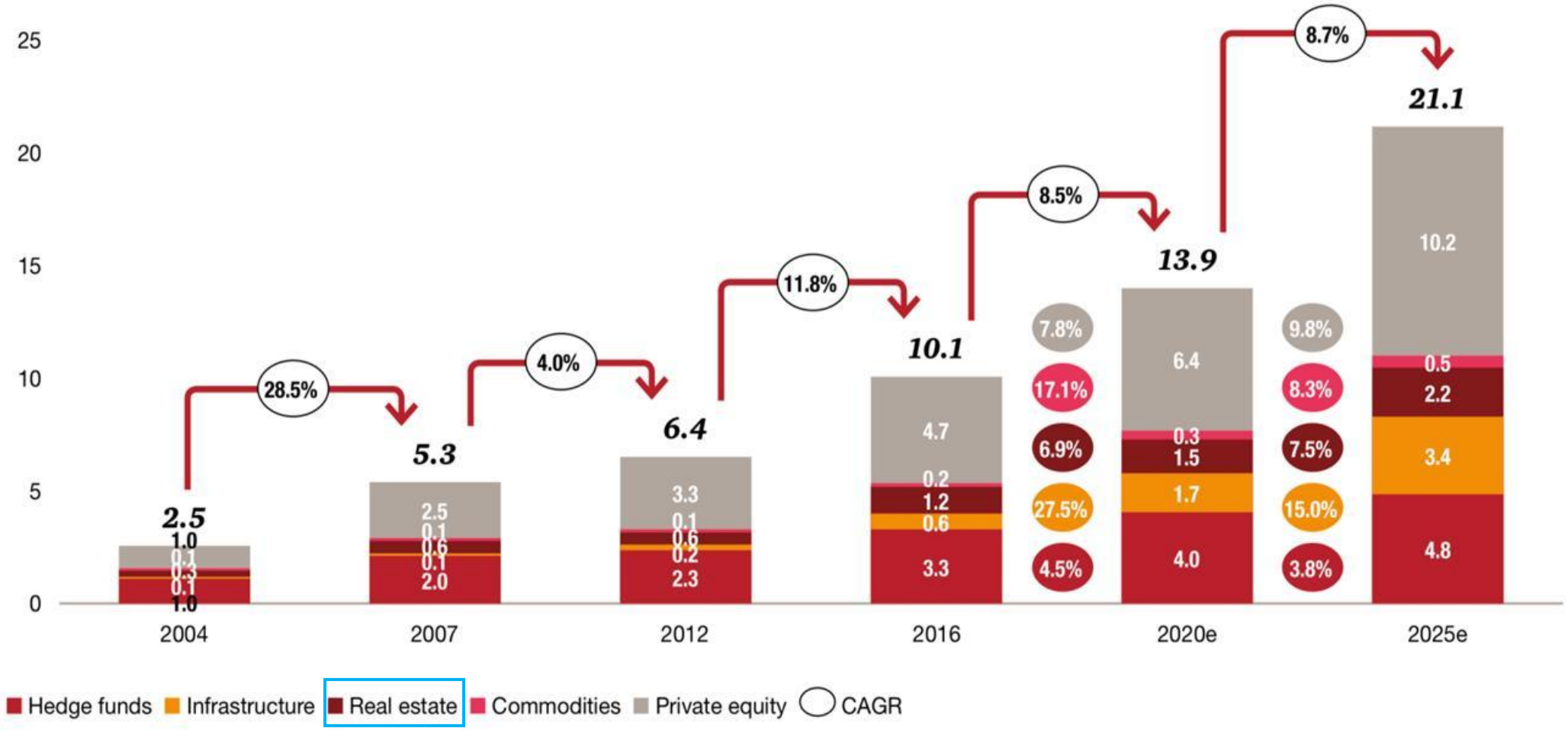
Другие альтернативные инвестиции
- Доли в инфраструктурных проектах
- **Доли в недвижимости**
- Частные долговые фонды
- Другие альтернативные фонды

Широко используется и доступно для всех инвесторов (включая розничных)

Используется выборочно и доступно только для высокообеспеченных частных лиц и институциональных инвесторов

Источник: World Economic Forum Investors Industries

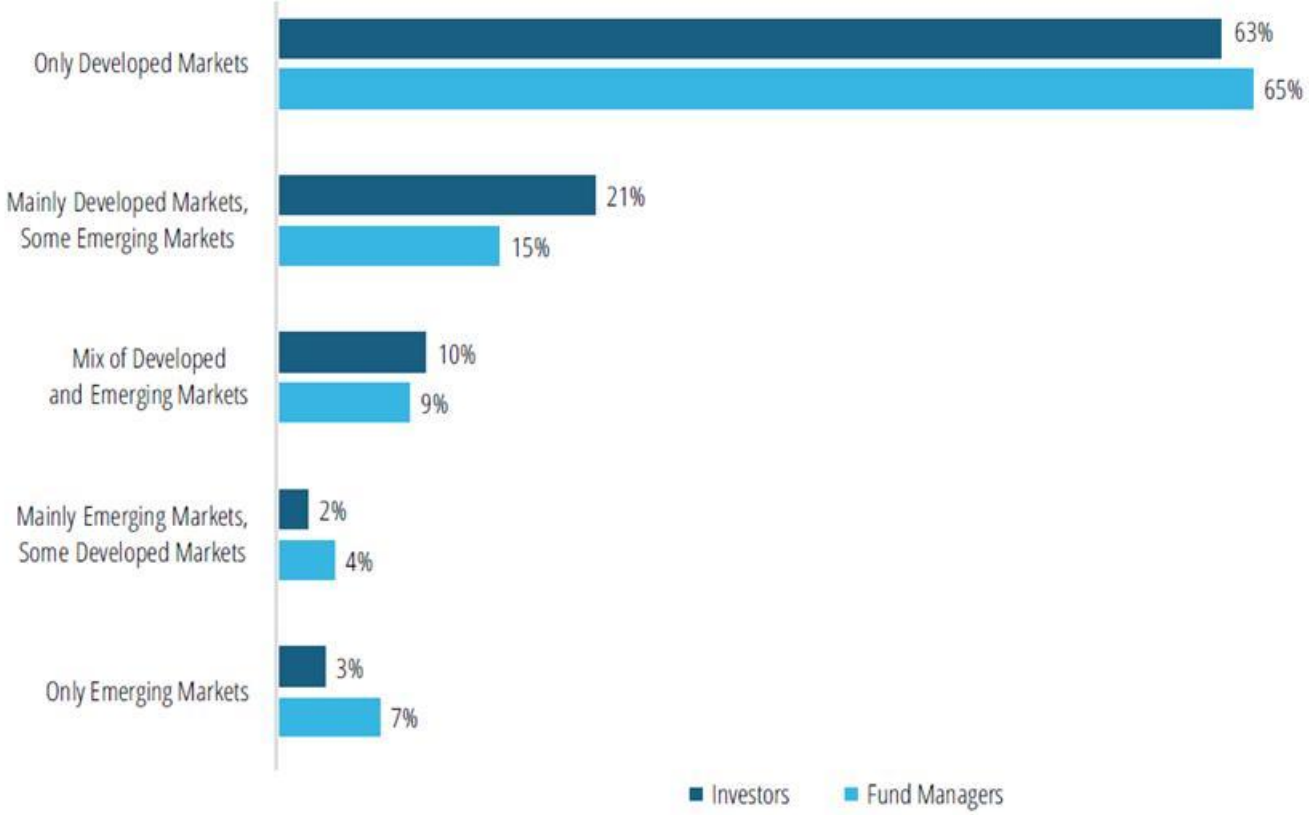
Недвижимость по сравнению с другими активами 2004-2025e

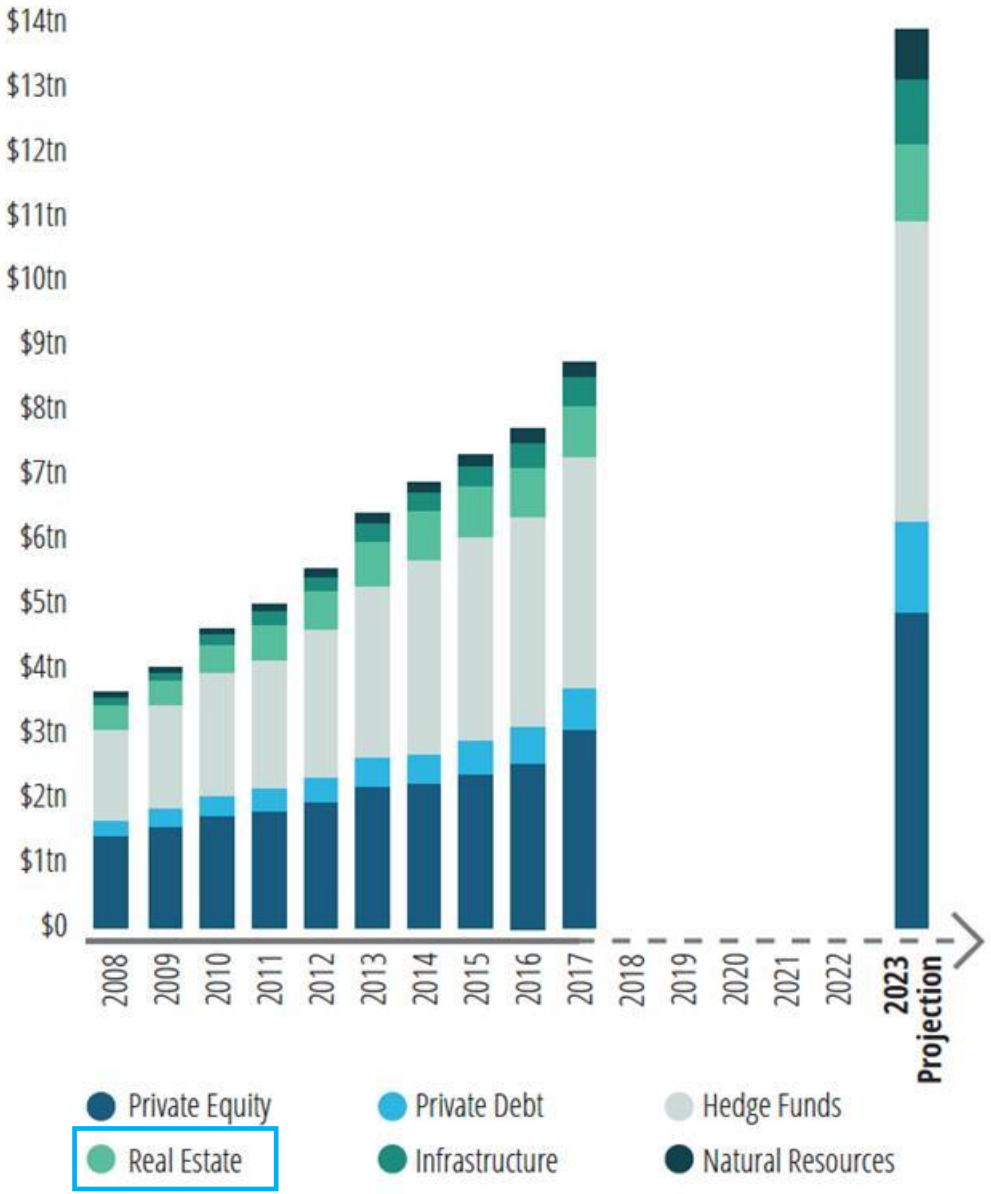


Источник: PwC AWM Research Centre analysis. Past data based on Lipper, Hedge Fund Research and Preqin

Недвижимость по сравнению с другими активами 2008-2023

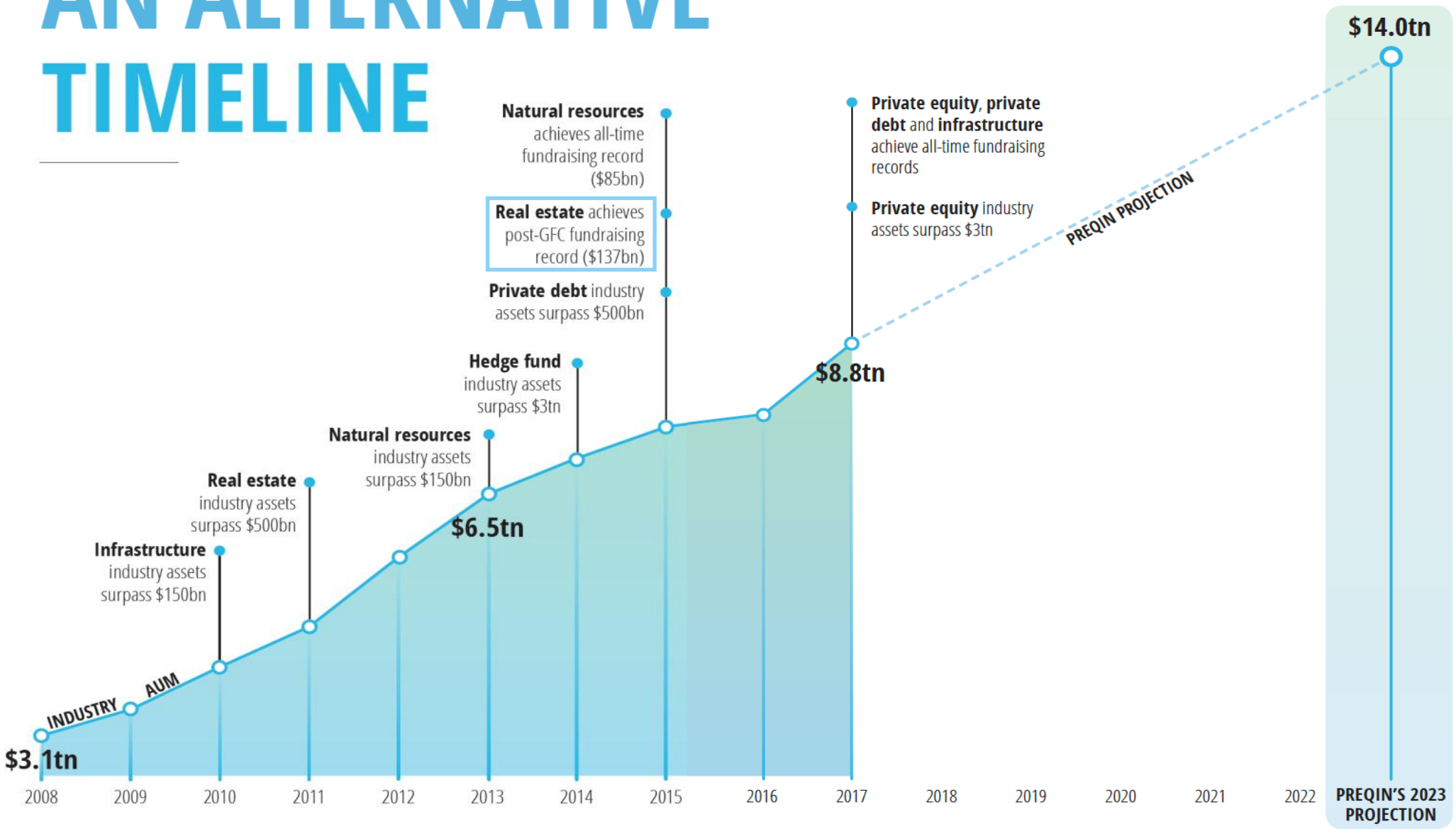
Намерения инвесторов и управляющих фондами на целевых рынках на следующие 12 месяцев:





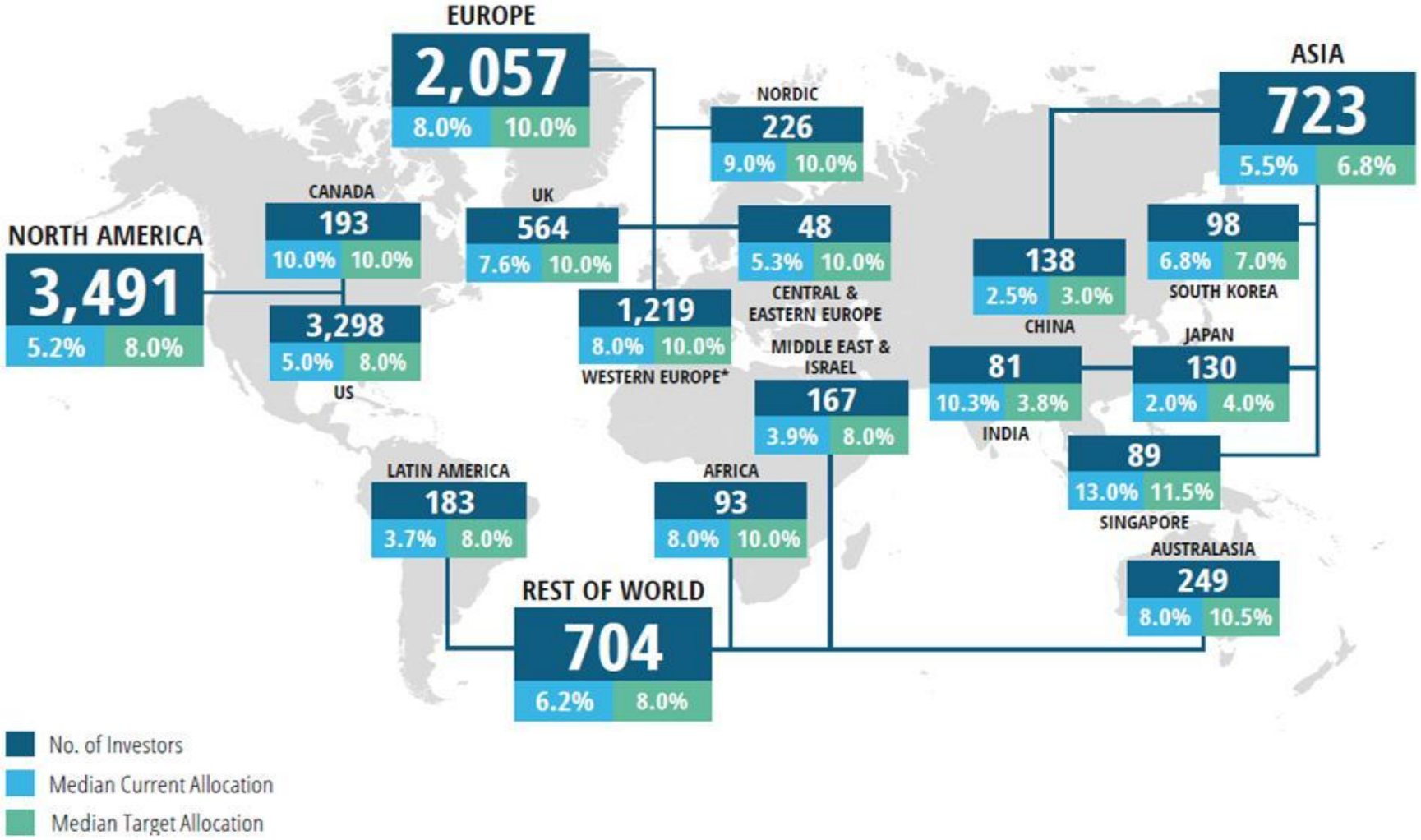
Источники: Preqin The Future of Alternatives, The Fund Manager and Investor Survey, 2018

AN ALTERNATIVE TIMELINE



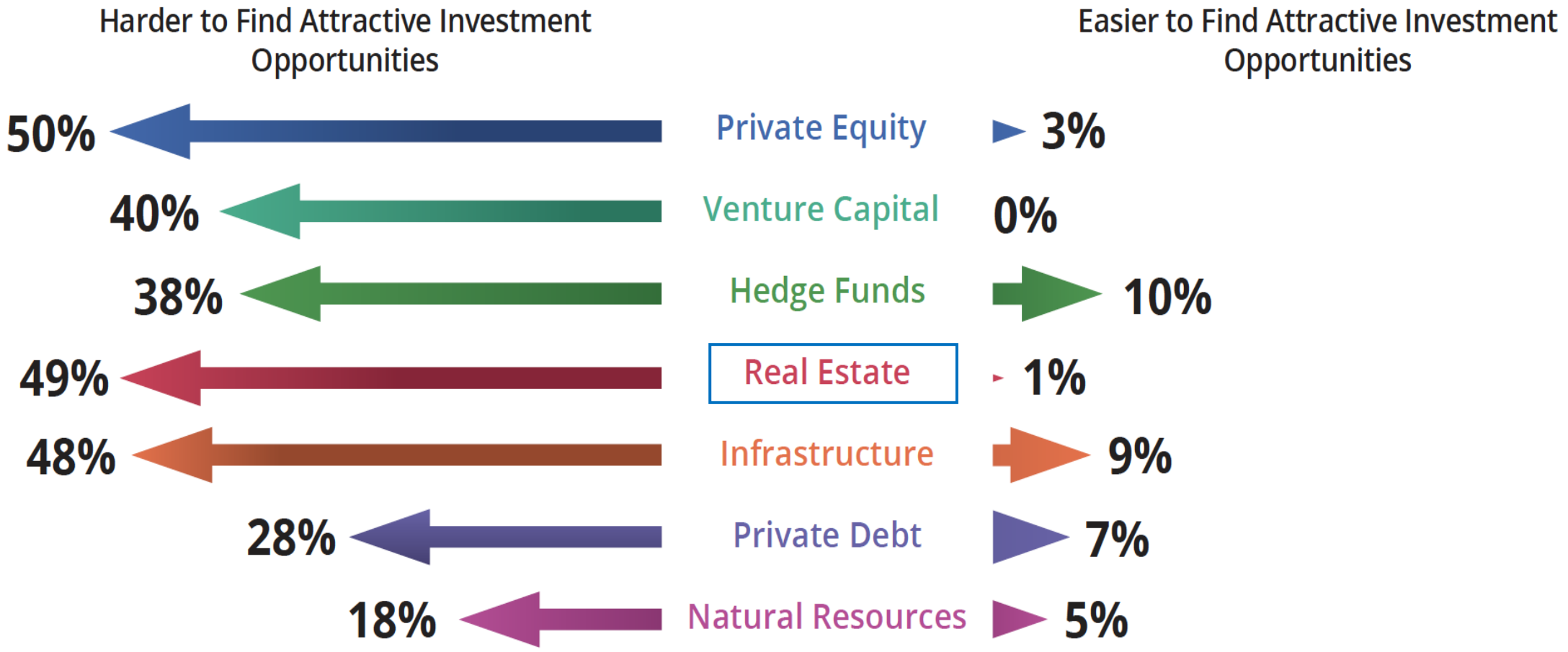
Источник: Preqin The Future of Alternatives, 2018

Институциональные инвесторы в недвижимость:
количество, текущая и целевая аллокация (% от активов под управлением)



Источники: Preqin Global Real Estate Report, 2019

Легче ли стало находить инвестиционные решения в 2018 году?



Источник: Preqin Investor Interviews, December 2017

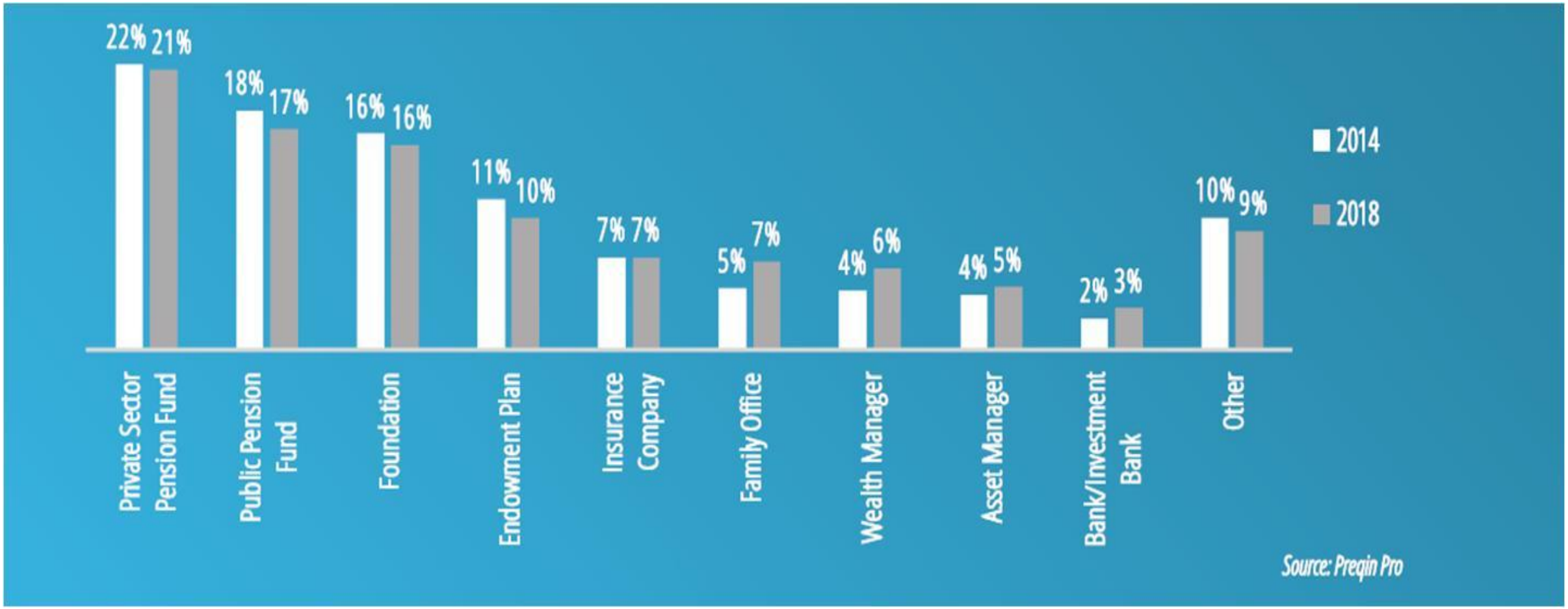
Спектр инвесторов

Инвесторы в этом направлении спектра относительно более терпимы по ряду направлений: риск, волатильность, ограниченная инфраструктура и уникальная доходность. Они также больше готовы вкладывать средства в менеджеров с ограниченными активами и с небольшим Track record.

В этом направлении спектра, инвесторы более охотно идут на риск и требуют средств с аудированным Track record и стабильной последовательной альфой и минимальной волатильностью. Они инвестируют только в фонды, которые могут продемонстрировать в своей деятельности использование передового опыта и которые четко формулируют свои преимущества.

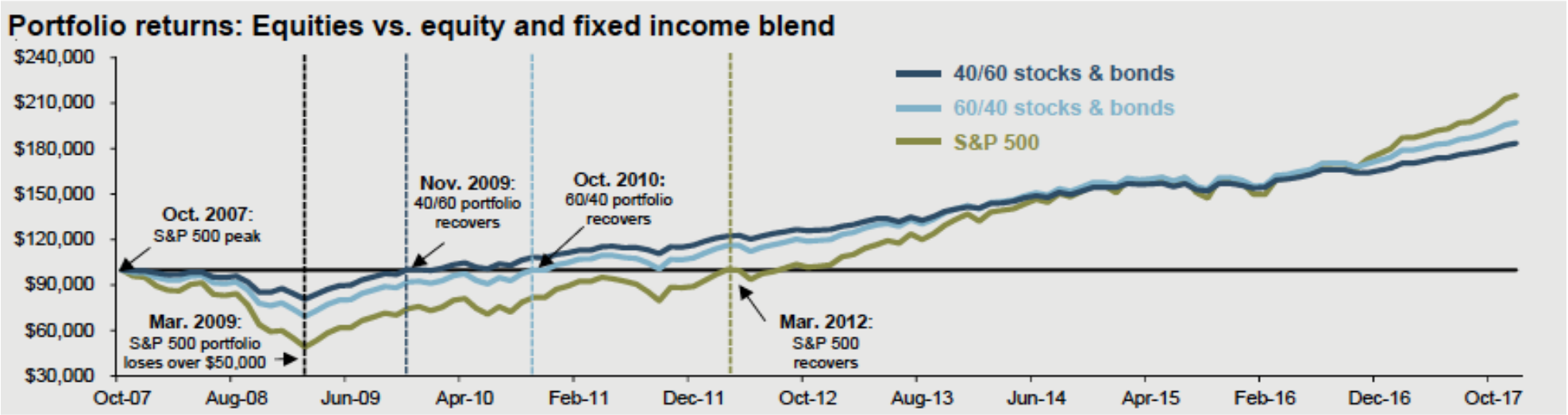
Источник: Merlin Securities

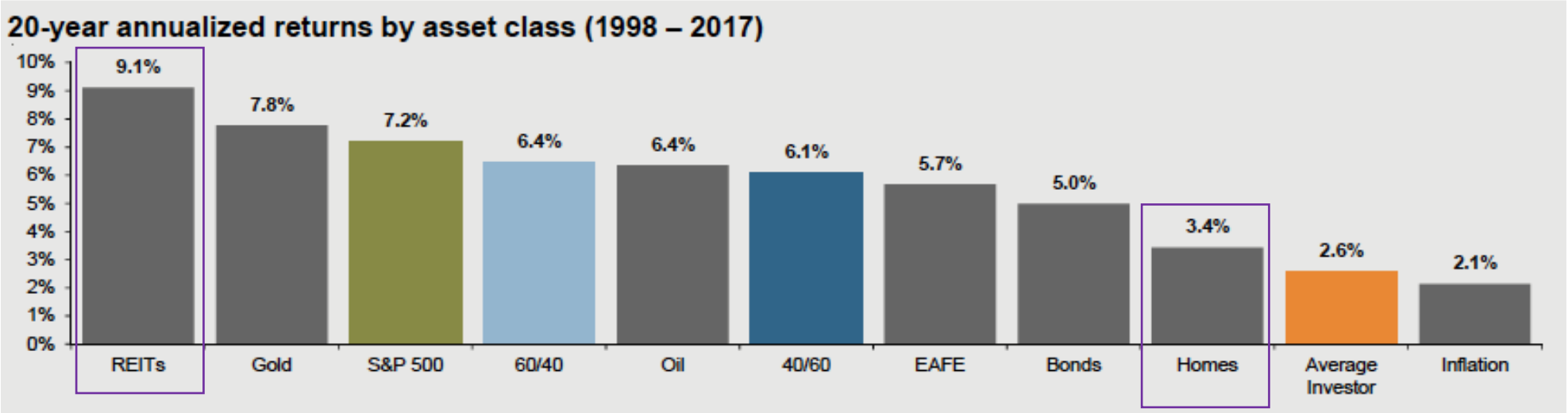
Спектр инвесторов в недвижимость по типу 2014 vs. 2018



Источники: Preqin Global Real Estate Report, 2019

Средний инвестор

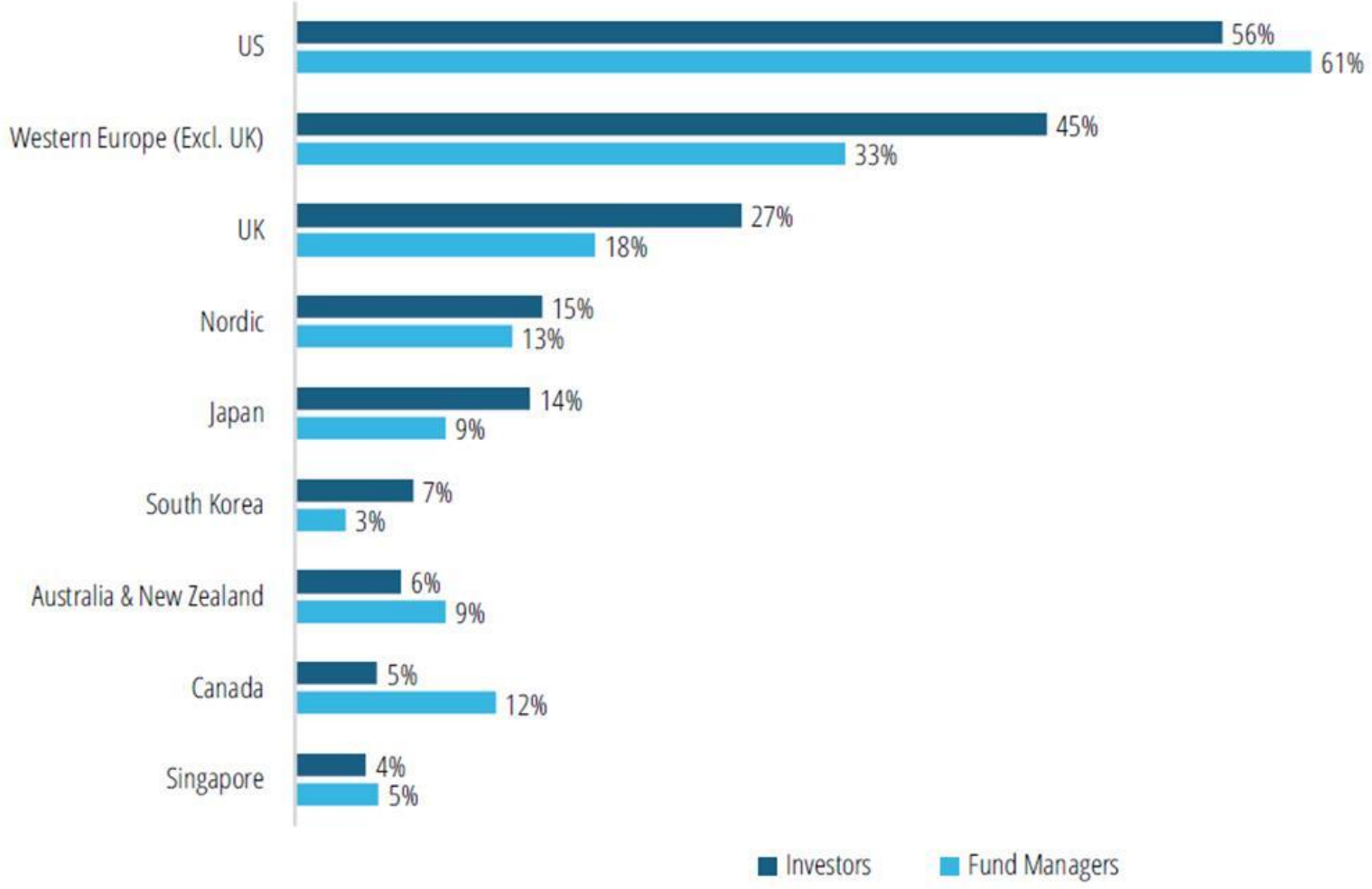




Source: J.P. Morgan Asset Management; (Top) Barclays, Bloomberg, FactSet, Standard & Poor's; (Bottom) Dalbar Inc.
Indexes used are as follows: REITS: NAREIT Equity REIT Index, EAFE: MSCI EAFE, Oil: WTI Index, Bonds: Bloomberg Barclays U.S. Aggregate Index, Homes: median sale price of existing single-family homes, Gold: USD/troy oz., Inflation: CPI. 60/40: A balanced portfolio with 60% invested in S&P 500 Index and 40% invested in high quality U.S. fixed income, represented by the Bloomberg Barclays U.S. Aggregate Index. The portfolio is rebalanced annually. Average asset allocation investor return is based on an analysis by Dalbar Inc., which utilizes the net of aggregate mutual fund sales, redemptions and exchanges each month as a measure of investor behavior. Returns are annualized (and total return where applicable) and represent the 20-year period ending 12/31/17 to match Dalbar's most recent analysis.
Guide to the Markets – U.S. Data are as of March 31, 2018.

J.P.Morgan
Asset Management

Развитые рынки представляют наибольший интерес для управляющих фондами и инвесторов



Источники: Preqin Global Real Estate Report, 2019

Тренды по итогам 2018

STRONG FUNDRAISING CONTINUES

In 2018,
300
funds raised an aggregate
$124bn

This marks the sixth consecutive year in which fundraising has surpassed $100bn

ASSETS REACH ALL-TIME HIGH

Industry AUM surpassed $900bn for the first time in 2018, reaching
$909bn
as at the end of H1 2018

85%
of surveyed fund managers predict the industry will grow further in 2019

PERE DEAL ACTIVITY SETS RECORD

A record
6,418
PERE deals were completed in 2018 for a record-high aggregate value of
$325bn

CAPITAL BECOMES MORE CONCENTRATED

The 10 largest funds accounted for
35%
of total capital raised in 2018

$496mn
Average size of funds closed in 2018

POSITIVE CASH FLOW FOR INVESTORS

$212bn
was distributed to investors in 2017, slightly below the record $270bn in 2016

$100bn
was distributed to investors in H1 2018, surpassing the $80bn in capital calls

CONCERNS OVER INTEREST RATES AND VALUATIONS

Across our November 2018 surveys, the largest proportions of investor and fund manager respondents see **asset valuations** and **rising interest rates** as key challenges for return generation in 2019

Источники: Preqin Global Real Estate Report, 2019