

Индустрия Real Estate Private Equity в России

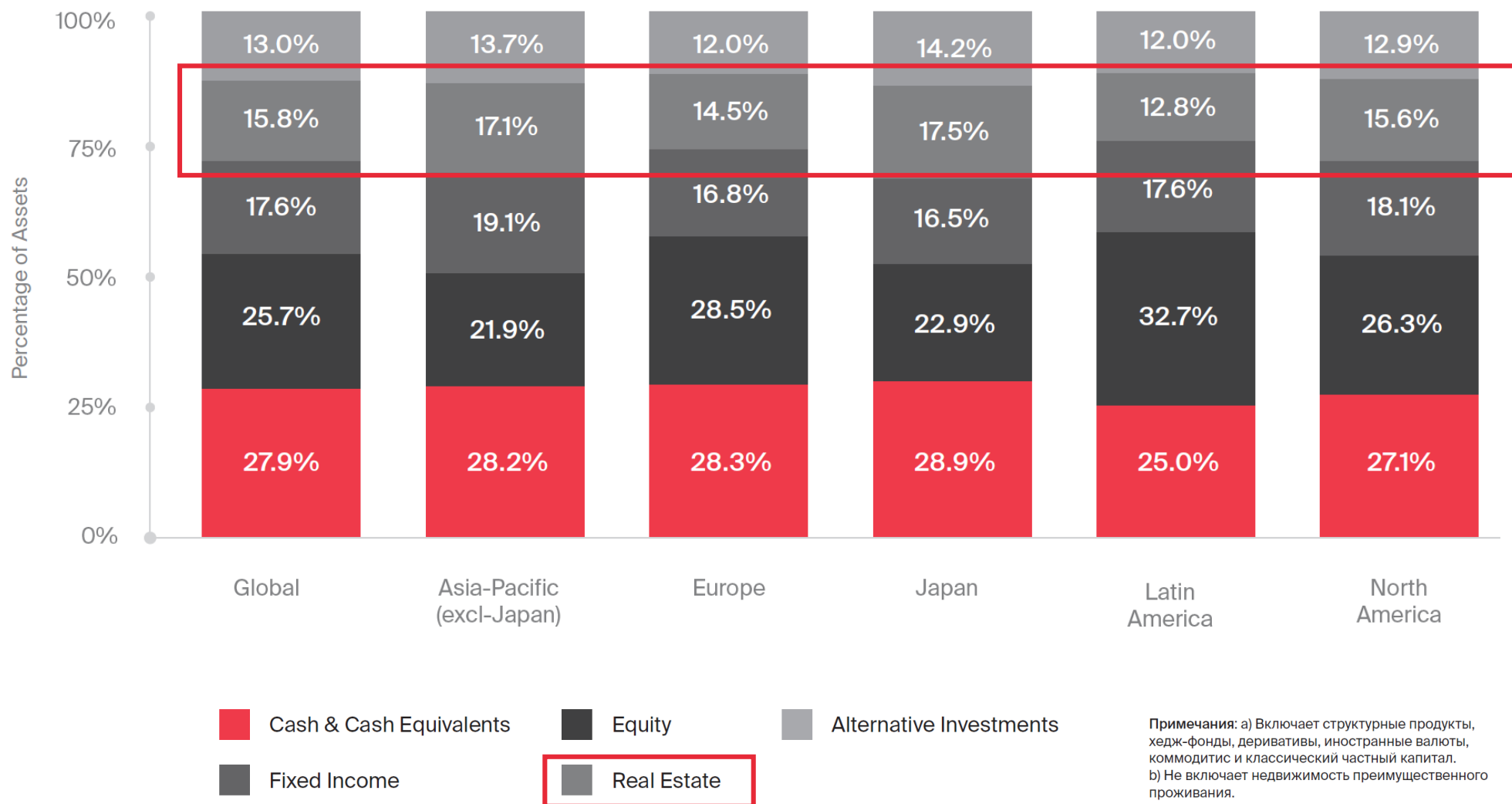
be in reality



1

Коммерческая недвижимость
как класс активов

ДОЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОРТФЕЛЕ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ



ПОЧЕМУ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ?

1

Диверсификация

Снижение рисков совокупного портфеля инвестора за счет низкой корреляции с другими классами активов

2

Защита капитала

Обеспеченность капитала реальными активами

3

Защита от волатильности

Длинные контракты стабилизируют стоимость

4

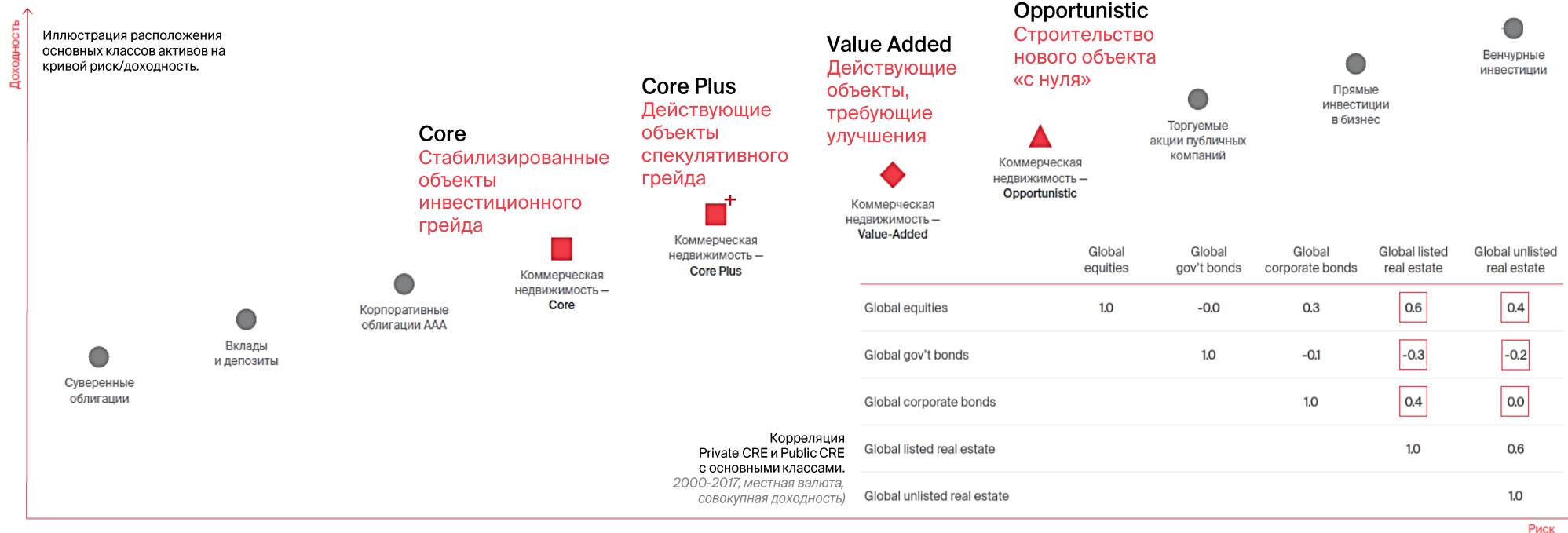
Защита от инфляции

Индексация ставок аренды на инфляцию

5

Дивиденды + прирост капитала

Альтернатива облигациям – прогнозируемые выплаты, альтернатива акциям – прирост стоимости



Бесконечное разнообразие
видов и форматов коммерческой недвижимости

КЛЮЧЕВЫЕ



Торговая
недвижимость
Retail

- Торговые центры (моллы) и Торгово-развлекательные центры:
 - Окружной
 - Региональный
 - Супер-Региональный
- Универмаги / Департамент-Сторы
- Биг-Боксы
- Аутлеты
- Стрит-Ритейл
- Магазины у дома



Офисная
недвижимость
Office

- Бизнес-центры
- Многофункциональные центры
- Офисные особняки
- Офисные помещения
- Офисные этажи



Логистическая
и индустриальная
недвижимость
Logistics
& Industrial

- Склады сухие, мультитемпературные, специализированные
- Складские комплексы
- Логистические парки
- Склады «последней мили»
- Склады личного хранения
- Производственные цеха



Отельная
недвижимость
Hotels
& Resorts

- Отели разной степени звездности
- Курорты
- Лоджи



Резидентная
недвижимость
Residential

- Арендные квартиры
- Апартаменты самообслуживания
- Сервисные апартаменты
- Студенческие общежития
- Кампусы
- Коливинги



Недвижимость
здравоохранения
Healthcare

- Медицинские центры
- Больницы
- Пансионаты
- Центры восстановления



Инфраструктурная
недвижимость
Infrastructure

- Дата-центры (центры обработки данных)
- Вышки сотовой связи
- Телеком-сооружения
- Электростанции
- Линейные объекты:
 - линии передачи энергии и данных
 - трубопроводы
- Дороги и мосты:
 - железные
 - автомобильные
- Порты, доки, причалы
- Свалки
- Рекламные щиты



Земельная
недвижимость
Land

- Сельско-хозяйственные земли
- Лесные угодья

Возможность выбрать уровень ликвидности/волатильности

В ограниченных условиях выбора российскому индивидуальному инвестору доступны

Капитал
Equity

Долг
Debt

неликвидные,
но устойчивые

Частные рынки
Private Markets

ликвидные,
но волатильные

Публичные рынки
Public Markets

1 PRIVATE EQUITY ЧАСТНЫЙ КАПИТАЛ

Direct Investments
(в т.ч. инвестиционные
апартаменты и street-retail –
«готовый арендный бизнес»)

Private equity Core RE Funds
(«Рентные» ЗПИФ,
универсальных и
специализированных УК)

2 PUBLIC EQUITY ПУБЛИЧНЫЙ КАПИТАЛ

Акции крупных девелоперов,
входящих в индексы

REIT через иностранных
брокеров или доступные
на СПб Бирже

БПИФ и ETF на индексы REIT

3 PRIVATE DEBT ЧАСТНЫЙ ДОЛГ

Частный долг на
недвижимость в России =
банковский

*Сегмент для развития
потребителями капитала*

4 PUBLIC DEBT ПУБЛИЧНЫЙ ДОЛГ

Облигации крупных и
средних девелоперов

Ипотечные облигации
ДОМ.РФ и Госбанков

(i) Прямые инвестиции (Direct Investment)

(ii) Некотируемые инвестиционные механизмы под управлением (Managed Non-traded Investment Vehicles):

- Фонды частного капитала (Private Equity Funds)
- Совместные предприятия (Joint Venture)
- Клубные сделки (Club Deals)
- Обособленные счета/мандаты (Separate Accounts)

Мир

Консолидация капитала

Новые ниши для роста

ESG стандарты

Конкуренция за активы

Global Private Real Estate AUM

\$ 992млрд

Россия

Интерес к коммерческой недвижимости 5% vs 10%

Возрождение ЗПИФ 8+ УК с рентными фондами

Уменьшение инвестиционного чека ₺300тыс+

Продажи в банковских сетях PB & Premium

«Рыночные» ЗПИФ коммерческой недвижимости

\$ 1,5млрд = ₺117млрд (из ₺0,9млрд RE в ЗПИФ)

2

Инвестиционный фокус
на текущем рынке

Основные индикаторы (в %) *	2019	2020П	2021П	2022П
ВВП	1,3	-(4,5-5,5)	3,5-4,5	2,5-3,5
Нефть (Urals)	64	38	40	45
Потребительские расходы	2,4	-(3,8-4,8)	3,5-4,5	1,7-2,7
Инвестиции в основной капитал	1,5	-(5,7-7,7)	2,5-4,5	3,8-5,8
Инфляция годовая (ИПЦ)	3,0	3,7-4,2	3,5-4,0	4,0
Ключевая ставка (ЦБР)	6.25	3,95	4,25	4,70
Безрисковая ставка (ОФЗ-5)		5,26	5,26	5,26
Рубль/доллар	61.91	70,53	69,86	68,48

Ключевой
вопрос

V, W, U, L ...?

Ключевой
бенефит

Низкие ставки

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Формирование офисных пространств коллективного пользования

Рост общих пространств, рассчитанных на совместное пользование, как арендаторами офисов, так и их посетителями. Коворкинги – символ тренда.

Гуманизация офисной внутренней и внешней инфраструктуры

Формирование пространств в интересах человека внутри и вокруг офисных объектов. Образование экосистем, рассчитанных на человека как конечного пользователя.

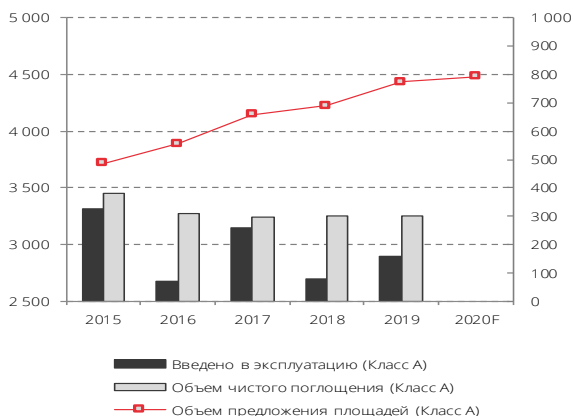
Развитие физически гибких офисов и гибких арендных контрактов

Проектирование многоцелевых пространств, которые можно трансформировать в соответствии с разнообразием функций бизнеса и общества. Ответ на стремление к рационализации и экономичности.

В краткосрочной перспективе ожидается рост вакансии, пересогласование условий аренды и ротация арендаторов в объекты более низкого класса.

На долгосрочном горизонте офисный сектор будет подвержен наибольшему испытанию в контексте осознания арендаторами возможностей удаленной работы сотрудников, при этом сами офисы потребуют трансформации под новое отношение и требования к условиям труда, а также переосмысления коммуникационных процессов.

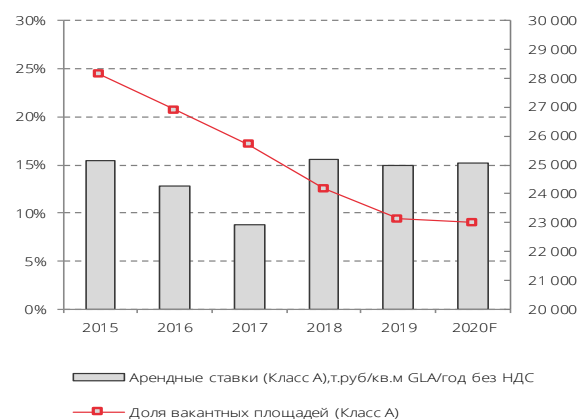
Предложение



Предложение качественных площадей затормаживается

По данным Colliers International, суммарный объем ввода за первое полугодие составил 60,9 тыс. кв. м, что в 2 раза ниже, чем аналогичный период предыдущего года. Из-за карантинных мер сроки ввода 5 объектов были перенесены на следующий квартал. Объем ввода к концу 2020 г. может составить до 386 тыс. кв. м. Объем сделок по аренде за полугодие составил 514,4 тыс. кв. м, что на 23% меньше аналогичного периода 2019 г. Крупнейшая сделка полугодия – аренда банком Tinkoff офиса 77,8 тыс. кв. м в БЦ AFI Square.

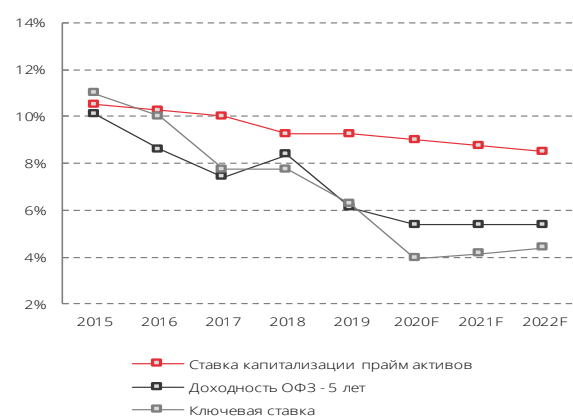
Спрос и ставки аренды



Снижение вакансии сменилось ростом, но умеренным в свете низкого предложения

Снижение вакансии во 2кв2020 сменилось на умеренный рост: +0,8% (+0,5% для класса В). Низкие темпы ввода нивелируют динамику роста доли свободных площадей. Рост вакансии продолжится – компании оптимизируют площади, также в кон.2020–нач.2021 ожидается плановое освобождение помещений. После оптимизации рядом компаний занимаемых пространств ставка аренды увеличилась на 3% за квартал и сопоставима со ставками по итогам 2019 г. Ожидается рост пересогласования условий аренды, возвраты площадей, ротация арендаторов в удаленные от центра здания и здания классом ниже.

Доходность (ставки капитализации)



Кривая ставок капитализации уплощается, с небольшим потенциалом к снижению

Офисы, особенно институционального качества, традиционно рассматриваются как сектор с устойчивыми денежными потоками и относительно низкими рисками, что удерживает ставки капитализации в низкой области.

Вместе с тем инвесторы осторожностью смотрят на офисы в моменте и требования к доходности (спред к безрисковой ставке) могут начать снижаться, если низкий ввод в эксплуатацию компенсирует пересмотры арендаторами к требуем площадям.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Новое потребительское поведение: эмоциональный опыт вместо шопинга

Новое потребительское поведение и экономика впечатлений – новый ритейл (коллаборации, новые форматы и продуктовые матрицы), драйверы трафика: развлечения, еда, общение, обучение.

Онлайн-торговля меняет архитектуру и организацию offline пространств

Торговые центры пересматривают нарезку и функциональность пространств (шоу-румы и пункты доставки, сокращение площадей), адаптируясь под перемещение покупок в цифровую среду.

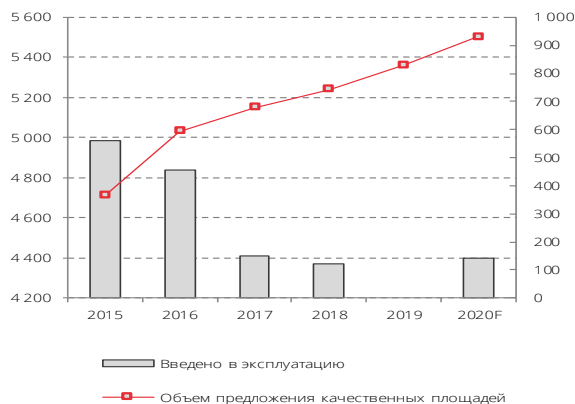
Реновация старых зданий под новые коммерческие концепции

Модернизация торговых объектов – индикатор фазы насыщения. Текущий рынок – объекты возрастом 7-10 лет. Прекрасные локации с устаревшими концепциями требуют их пересмотра под новые запросы посетителей и арендаторов.

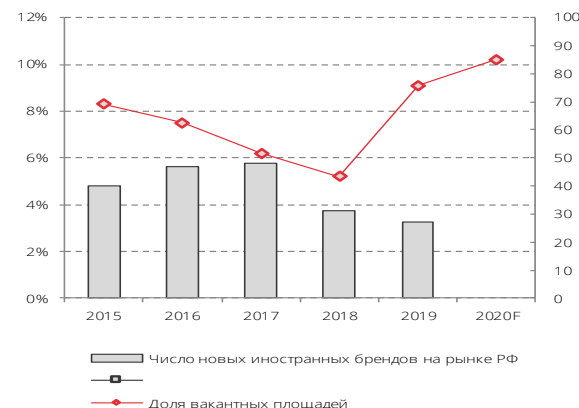
Снижение арендных ставок в 1п2020 является временным. Восстановление рынка и возврат ставок к текущему уровню ожидается на горизонте 1,5-2 лет.

На долгосрочном горизонте эксперты рынка прогнозируют дальнейшее изменение площадей и форматов торговых центров, а также замедление темпов нового строительства, с высокой долей реновации действующих объектов в хороших локациях. Интеграция online и offline торговли усилится и ускорится. Наибольший интерес ожидается в формате комьюнити и специализированных центрах.

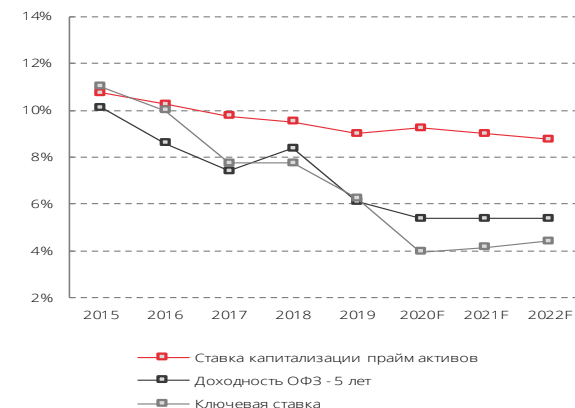
Предложение



Спрос



Доходность (ставки капитализации)



Ввод в эксплуатацию новых объектов и запуск новых откладывается

Во 2кв2020 на московском рынке торговой недвижимости введены в эксплуатацию 3 торговых объекта: «Столица» (8,5 тыс. кв.м), The Outlet Moscow (19,7 тыс. кв.м) и Kvarial West (66,0 тыс. кв.м). По итогам полугодия общий объем введенных торговых площадей составил 284,2 тыс. кв.м или 61% от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 года. Ранее планировавшиеся к открытию в 1п2020 ТРЦ «Щелковский», ТРЦ «Гравитация», торговая часть 2-й очереди ТРЦ «Смоленский пассаж» и объекты ADG Group перенесли открытия на кон.2020 г. Годовой объем ввода в 2020 г. планируется на уровне 464,8 тыс. кв.м.

Арендаторы на фоне утраченного трафика не спешат с расширением площадей

За 1п2020 на московский рынок вышло 12 новых международных брендов. Вакансия в ТЦ Москвы, введенных более 2 лет назад, за 1п2020 составила 5,3%, в новых объектах – 14%, общий уровень – 10%. Из-за карантинных ограничений треть от 1п2020 большинство ТЦ находилось в простое, что и сейчас отражается на активности арендаторов. На этом фоне ставки аренды снижались до 25% по якорным арендаторам и крупным помещениям галерей. Максимальные ставки приходятся на фудкорты и «кострова» (до 120 тыс. Р/кв.м/г). Восстановление трафика по мнению КФ, ожидается к сер.2021 г., а по отдельным сегментам к кон.2021 г.

Текущие риски и тренды сектора усиливают требования к доходности сектора

По итогам 2020 года торговая недвижимость может показать рост ставок капитализации и, соответственно, снижение стоимости активов. В основе тренда лежит не только характерное для экономических спадов увеличение спреда между безрисковой ставкой и CapRate, но реализовавшиеся риски данного сектора.

Вместе с тем на фоне возврата людей к обычной жизни (постепенная иммунизация населения и появление вакцины от Covid-19) ставки капитализации вновь могут вернуться к снижению, создавая потенциал роста стоимости торговых объектов.

РЫНОК ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Розница определяет новые требования к складским пространствам

Ритейл усиливает собственную логистику и трансформирует современную складскую инфраструктуру: скорость, близость, удобство.

Онлайн-торговля приближает склады к конечному потребителю

Онлайн-торговля, где склад становится базовым элементом торговой цепочки – это ключевой драйвер в секторе на ближайшие годы.

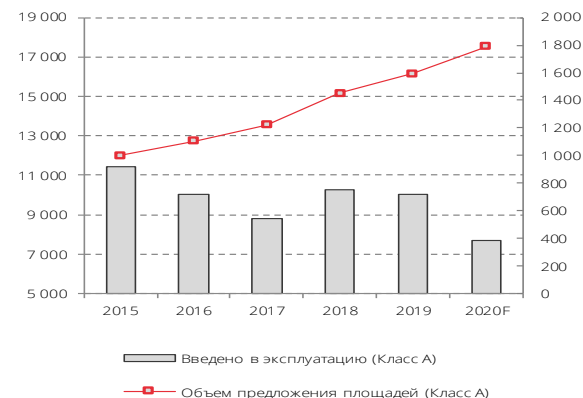
Диджитализация и технологичность логистических процессов

Оптимизация пространств, повышение инженерной технологичности и диджитализация – новая реальность современной логистики.

В краткосрочной перспективе сектор показывает устойчивость заполнения и ставок аренды, при этом наблюдается рост BTS сделок в целях снижения рисков.

В долгосрочной перспективе сектор выглядит как лидер, что может сформировать рост предложения, если ставки аренды продолжат расти и создадут условия для нового строительства. Экономические условия могут замедлять положительную динамику, но сохранение договоров аренды текущими арендаторами способствует поддержанию общего дефицита качественных площадей.

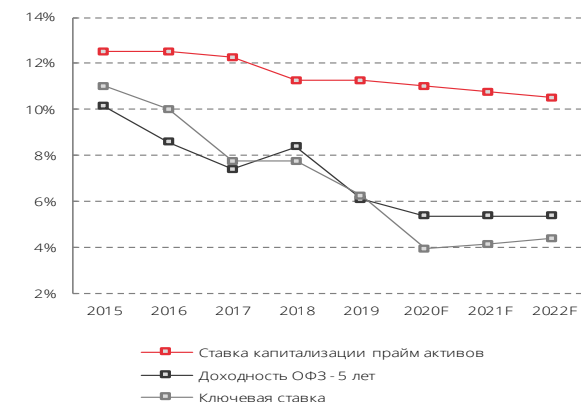
Предложение



Спрос и ставки аренды



Доходность (ставки капитализации)



Вывод качественных предложений на рынок умеренный

По итогам I полугодия 2020 г. на рынке складской недвижимости было введено 416 тыс. м² качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю за I полугодие 2019 г., когда ввод составил 413 тыс. м². Общий объем предложения в Московском регионе достиг 15 621 тыс. м².

Спрос восстанавливается, ставки имеют тенденцию к росту

Несмотря на то, что в I квартале 2020 г. на фоне распространения COVID-19 наблюдалось снижение деловой активности на рынке, во II квартале отмечается высокий спрос на складские площади. Так, на II квартал 2020 г. пришлось 69% от общего объема сделок, заключенных в I полугодии 2020 г. По итогам I полугодия 2020 года значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды не изменилось и осталось на уровне конца 2019 года – 3 950 руб./м² /год triple net. Ставки аренды, благодаря низкому объему нового строительства и низкой доле вакантных площадей, имеют высокий потенциал к росту.

Ставки капитализации смотрят вниз на фоне интереса инвесторов к складам

В отношении требований к доходности логистических активов наблюдается уверенный тренд на снижение ставки капитализации – продолжение роста стоимости объектов. Устойчивость денежного потока в качественной логистике на фоне пандемии формирует интерес инвесторов к сектору, что может создать дополнительный повод к росту стоимости активов (снижению CapRate).

Macro

Экономика

Монетарная политика

Фондовые рынки

Неопределенность
восстановления

Мягкая, но на пределе
возможностей

Волатильность и
спекулятивный рост

Markets

CRE Capital Markets

1 Тренд на снижение CapRate остановился

Потенциал роста стоимости за счет компрессии CapRate иссяк, но и резкого роста ставок капитализации не ожидается из-за поддержки безрисковых ставок Банком России.

2 Трансформация потоков в рубль свершилась

Как результат девальвации 2014 года и прохождения фазы «рынка арендаторов» арендные ставки и стоимость объектов стали измеряться и фиксироваться в контрактах в рублях. Тенденции перехода обратно в валютное ценообразование нет.

3 Спред ценовых ожиданий расширяется

Снизившийся к 2018-2019 годам разрыв ценовых ожиданий продавцов и потенциальных покупателей активов вновь начнет расти. Покупатели будут требовать снижения цен, но продавцы не готовы будут продавать.

CRE Space Markets

1 Новый отраслевой цикл отложен

Динамика нового строительства на дне. Рост ставок аренды в потенциале мог бы стимулировать новые проекты, но в контексте рецессии – это маловероятно.

2 Потенциал строительства низкий

Стоимость строительства превышает стоимость готового объекта со сравнимыми характеристиками, соответственно, спрос инвесторов на строительство слабый, при этом финансовый потенциал девелоперов ограничен.

3 Снижение вакантности на паузе

Дефицит качественных площадей остался не восполненным, но падение деловой активности ставит на стоп дальнейшее заполнение объектов. В отдельных секторах и спекулятивном грейде возможен рост свободных площадей.

ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИИ

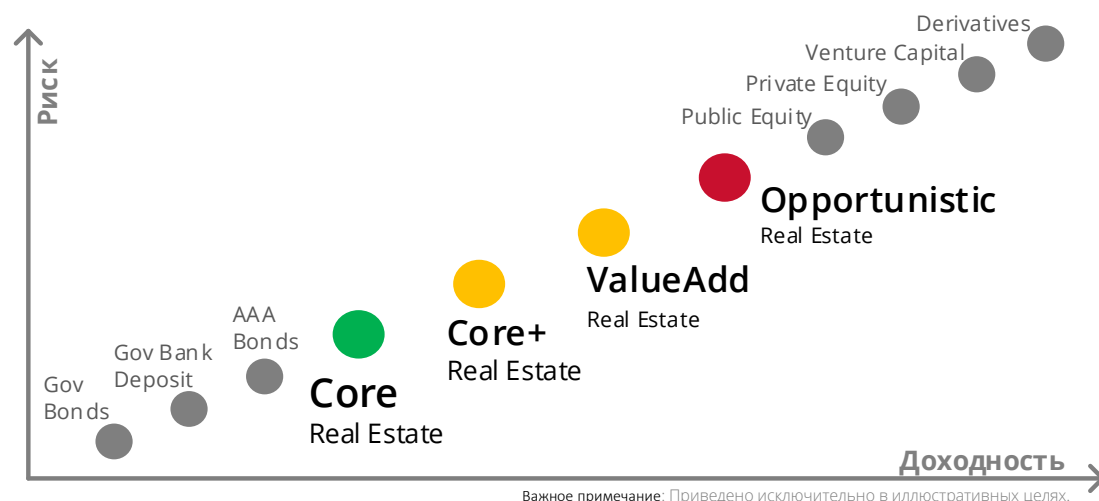
Ожидания инвесторов консервативные

1. Защита капитала
2. Прогнозируемый доход
3. Низкая волатильность

Конструктор стратегии

Экспозиция	Скорее Да	Скорее Нет
Стили	Core, ValueAdd	Core+, Opportunistic
Форматы	в зависимости от сектора:	
Качество	Инвестиционное	Спекулятивное
География	Метрополии	Регионы
Локации	Подтвержденные	Перспективные
Вакантность	Низкая	Высокая
Договоры	Долгосрочные	Краткосрочные
Арендаторы	Лидеры рынков	«2-3 эшелон»
Валюта	Локальная	Иностранная
Плечо	Консервативное	Агрессивное

Актуальность стилей



Торговая	Офисная	Логистическая
Комьюнити	МФЦ	Крупные и Последняя миля
Современная концепция	А, В+	А
Мск	Мск, СПб	Мск, СПб, Миллионники
Метро, ТПУ	Деловые районы	Не далее 30 км
<5%	<15%	<20%

Спасибо за внимание!



Андрей Богданов

Управляющий директор Accent Capital
Генеральный директор Accent Asset Management LLC

abogdanov@accent.ru

+7 903 136-25-68

Accent Capital

Услуги управления инвестициями
в коммерческую недвижимость
полного цикла

Fund Management

CRE Private Equity Funds
CRE Private Equity Funds
CRE Club Deals / Funds
CRE Separate Accounts / Single Funds

Asset Management

Acquisition & Transactions
Full Cycle Management
Asset Disposal

Property Management

Office
Retail
Industrial / Logistics

Accent Capital

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ

Акцент Капитал – одна из ведущих платформ по управлению инвестициями в коммерческую недвижимость, учрежденная в 2007 году основателем сети «Копейка» Александром Самоновым.

Инвестиционная философия – долгосрочные стратегии инвестирования в коммерческую недвижимость институционального качества

19+

млрд руб. АиМ
(активы
в управлении)

Участие в риске

Accent Capital участвует в инвестициях с долей до 10% equity, разделяя риски с инвесторами

12+

лет опыта
на рынке

Глобальные стандарты и партнеры

INREV, RICS, Sonae Sierra, Garbe, JLL, Colliers, C&W, CBRE, AECOM

330+

тыс кв.м
в портфеле

Полная прозрачность

Реализация мировых принципов прозрачности и ответственности перед инвесторами

70+

сотрудников
в штате

Рыночная независимость

Accent Capital не связана с государством и крупнейшими корпорациями

КОМАНДА

Опыт каждого члена команды 10+ лет, штат компании 70+ сотрудников. Команда представляет 3 компании, оказывающие услуги:

- **Fund Management**
ООО «АКЦЕНТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ», лицензия Банка России № 21-000-1-01009 от 21.08.2017, член НАУФОР.
- **Asset Management**
(ООО «АКЦЕНТ КАПИТАЛ»)
- **Property Management**
(ООО «АКЦЕНТ ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»)



Александр Самонов Акционер. Глава группы

До 2006 совладелец и глава сети «Копейка» (400 маг., 20 рег., 10000 чел., \$1 млрд. выручка), президент Ассоциации компаний розничной торговли. 2003-2007 в совете директоров Банка Уралсиб. В 2007 основал и возглавил платформу АКЦЕНТ.



Дмитрий Хлебников Директор. Рынки недвижимости

В команде с 2007. Отвечает за управление компаниями группы и развитием направлений: Fund, Asset & Property Management. Ранее руководил развитием логистических комплексов более 500 тыс. кв. м. международного альянса STROYFASAGIFFELS. Выпускник: ГУУ.



Андрей Богданов Директор. Фонды

В команде с 2017. Ранее возглавлял УК Доверие Капитал. Опыт в сфере фондов недвижимости с 2001. Сопровождал создание и управление фондами на сумму более 50 млрд. руб. Выпускник МГУ и Российской школы частного права. Аттестат специалиста финансового рынка.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОПЫТ

Опыт в трех ключевых секторах:
Торговля, Офисы и Логистика.

Asset Manager of IPR Sep.Acc. | в портфеле:



Дельта Плаза Бизнес Центр
Москва, м. Курская
Класс А, 2011 г.
26 / 22 тыс. кв.м
100% заполненность
РУБ 6,0 млрд / USD 91 млн

Asset Manager of A-Terminal J.V. | в портфеле:



А-Терминал Складской комплекс
МО, Подольский р
Класс А, 2009
55 тыс. кв.м
100% заполненность
РУБ 2,8 млрд / USD 43 млн

Asset Manager of Sigma J.V. | в портфеле:



Сигма Логопарк
Башкортостан, г. Уфа
Класс А, 2010, 2018
78 тыс. кв.м
100% заполненность
РУБ 2,4 млрд / USD 38 млн

Fund Manager of Accent Fund I | в портфеле:



ПНК-Валищево Логопарк, к. 7,8,11
МО, 32 км от МКАД по М2
Класс А, 2018
143 / 143 тыс. кв.м
100% заполненность
РУБ 5,2 млрд / USD 82 млн

Property Manager of Viva! Sap.Acc.



Вива! ТРЦ
Москва, Сев. Бутово
Community, 2010
30 / 22 тыс. кв.м
100% заполненность
РУБ 2,9 млрд / USD 44 млн