

[Новостной деск] Миллиардеры обсуждают "куда вложить деньги мамы" – заметки на полях отчёта Баффетта и интервью Штернлихта

****это не инвестиционные рекомендации****

Сегодня у нас на повестке дня два американских миллиардера: широко известный Уоррен Баффетт и менее широко известный (но хорошо знакомый давним читателям данного проекта) Барри Штернлихт. Так как проект – это лайвстрим моего рабочего процесса, то я вам показываю (может, это стоит делать чаще и с привлечением текстов, интервью, отчётов менее "звёздных" владельцев финансовых структур и фондов) тех людей, за которыми я слежу и чьи решения и действия предпринимаются на основе хорошей логики, топовой информации (не всегда публичной), монструозного жизненного опыта и очень длинного горизонта планирования – а следовательно, из их решений и позиций есть что извлечь практически любому инвестору, даже если он "заперт" на Мосбирже и рублёвой зоне, уже хотя бы потому, что мы все живём в глобальной экономике.

Лирическое отступление: коллеги, на всякий случай: даже для очень консервативного и "насквозь рублёвого" инвестора в современной России всё равно крайне-крайне-крайне (на мой вкус) желательно иметь юани, золото и доступ (хотя бы через Санкт-Петербург) к гонконгским, а в перспективе – бразильским и мексиканским – акциям. Необходимость страновой и валютной диверсификации, хотя бы в самом базовом варианте – на мой вкус – однозначно, есть.

На всякий случай: не надо испытывать иллюзий – после очередного обновления "диапазона Белоусова" по курсу рубля, через некоторое время может быть (если всё будет идти как сейчас) – ещё одно, а после повышений ставки ЦБ – ещё одно или несколько (государству надо "сушить" спрос населения и частного сектора в условиях роста спроса на всякое необходимое для геополитических целей и задач) – это не означает, что всё будет плохо-плохо (тем более, что в случае завершения СВО, станет по многим пунктам резко хорошо), но это означает, что адаптация личных портфелей и сбережений для периода высокой неопределённости, высокой инфляции, высоких ставок и слабого рубля (несмотря на все возможные и вероятные коррекции, все долгосрочные факторы направлены на ослабление российской валюты) – представляется идеей, достойной рассмотрения.

До того, как перейдём к основному тексту, ситуация (в том числе пятничная волатильность: в тг-каналах что-то писали о падениях под 10% по некоторым бумагам, которые были отыграны позже, но потрепали нервы части рыночных участников) вынуждает ещё один раз описать политический (+законодательный) контекст, в котором мы живём.

Итак, коллеги... у меня нет хрустального шара. Я не знаю будущего. Если для вас ****абсолютно невыносимо**** (и я прекрасно понимаю такое отношение) находиться в ситуации, в которой, всё-таки может произойти лютейшая бестолковщина типа "осень 2022 на лютых максималках", то нужно не затачивать точность прогноза политической ситуации (даже идеально точные "95 - на - 5 в пользу того, что всё будет отлично" - психике не очень помогут), а перемещать себя (и/или свои деньги) куда-нибудь, где риски вам представляются более низкими (спойлер: они есть везде, просто содержание и вероятность реализации рисков лично для вас там будет другая).

Гарантии того, что не произойдёт чего-то жуткого – не может дать никто, ибо жизнь – к сожалению – сложная штука, и в ней невозможно избавиться от всех возможных рисков – можно только выбрать те, которые вы готовы нести.

От себя могу лишь ещё раз указать на то, что снижает (но, к сожалению, не обнуляет) вероятность какой-нибудь совсем лютой бестолковщины, и я попробую даже переводить это на футбольный язык, может, так удастся передать лучше.

- После провала мятежа была демонтирована (почти полностью) бизнес-империя и медийная империя одной из ключевых групп шизопатриотической части российской элиты. Это не означает, что их вообще не осталось, но это примерно то же самое, как если бы футбольная команда в решающем матче, под конец второго тайма, проигрывая в счёте, получила сразу: (а) удаление с поля главного нападающего, (б) жёлтые карточки для нескольких опорных полузащитников и (в) обидный гол на контратаке. Им надо срочно отыгрываться, ибо время поджимает, но шансы на хоть какой-то успех резко упали.

- Слишком активных и горластых любителей накачать аудиторию шизопатриотизмом (а также, как минимум, одного из "теневых генералов" всей этой медийной структуры) со стороны части российских силовиков (получивших "зелёный свет" на всё это) начали активно "убеждать" не раскачивать лодку, не истеризировать аудиторию и вообще вести себя прилично. На фоне предстоящего электорального периода – очевидно наблюдается желание большей части (к сожалению, не всей) политической элиты понизить риски и индуцировать в общество спокойствие, а не истерику. Это сильно не похоже на подготовку к какой-нибудь массовой бестолковщине – скорее, наоборот. В переводе на футбольную метафору: слишком сильно машущих флагами шизопатриотического клуба начали "паковать" омовцы на трибунах. А одного из представителей тренерского штаба этого же клуба внезапно "упаковали" за компанию. Это сильно деморализует и игроков на поле, и тренерский штаб, и группу поддержки на трибунах, которая уже не готова горланить кричалки, а кто-то начал даже прятать шарф любимого клуба и делать вид что он – ни при чём, чисто чтобы не получить дубинкой по тылке.

- Очень чётко обозначенное (по городской легенде – это всё уже спускают даже на уровень региональных администраций и губернаторского корпуса – это реально "политика партии") изменений приоритетов Администрации Президента и понимания того, чего на самом деле нужно и [чего на самом деле хочется реальному народу](#) (а не шизикам из телеграм-комментов) – это примерно как если бы на стадион завезли ещё один автобус ОМОН + один из боковых судей решил поставить прямо во время матча все свои сбережения, пенсию, и три кредита на поражение команды шизопатриотов.

- Путин в очередной раз, официально и публично (для нашего президента – это важно), в международном дипломатическом контексте, выступая перед лидерами африканских стран, приехавших в Россию, ещё раз обозначил позицию по украинскому кейсу, которую можно свести к "хотим продолжения "стамбульских переговоров", просто на ещё худших условиях для Киева". Ваш покорный слуга уже [приводил](#) суммирование от гиперсистемного и влиятельного (около АП-эшного) политолога Алексея Чеснакова, и стоит повторить:

"Чеснаков: "Позиция Путина

Вчера Путин четко обозначил ряд пунктов.

1. «Мы со своей стороны никогда от переговоров не отказывались».

2. «Готовы к продолжению диалога».

3. «Нейтральный статус Украины (а не уничтожение Украины, - АЧ) для нас имеет принципиальное значение».

Интересно, можно ли считать тех, кто выступает против этих пунктов, оппонентами Путина? " –

<https://t.me/Chesnakov/5106>

В переводе на футбольный: все разговоры о том, что центральный арбитр на стороне команды шизопатриотов и бестолковщины – не стыкуются с действительностью. Смотрится так, что судья хотел бы уже закончить этот матч, и посматривает на часы.

Ещё раз: всё вышеперечисленное не означает, что рисков – нет, а будущее - предопределено. К сожалению - нет, нам как минимум ещё один раз предстоит сыграть с безжалостной русской Историей в русскую рулетку. К счастью - наши шансы успешно доехать до конца этого волнительного периода - очень хорошие, и гораздо выше, чем например, в мае этого года, и бесконечно выше, чем они были год назад. Очень надеюсь, а также желаю вам и себе, чтобы необходимости возвращаться к этой теме не возникло.

Теперь переходим к миллиардерам. Начнём с Баффетта – потому, что дедушка (на уровне действий и комментариев) отжигает на 5 звёзд из 5.

Конечно, господин Баффетт – не такой лютый отжигатель как его партнёр Чарли Мангер (тот 6 звёзд из 5), но всё-таки редкий миллиардер может сделать (абсолютно непреднамеренно) так больно мейнстриму, что целый Блумберг будет выкатывать статью с попыткой как-то натянуть действия и комментарии, пожалуй, самого известного инвестора-миллиардера современности на сову политкорректности и "правильной повестки". Вот, что натворил дедушка Баффетт (пользуюсь [пересказом Bloomberg](#)):

«Многомиллиардные покупки Уорреном Баффетом нефтегазовых инвестиций в начале пандемии окупались, когда сектор показал рекордную прибыль в 2022 году. Но вместо того, чтобы распродать с огромной прибылью в этом году, Оракул из Омахи [прим. Кримсон: это официальная кличка Баффетта в финансовой среде] хочет большего. Berkshire Hathaway Inc. [конгломерат Баффетта] использует падение цен на сырьевые товары в этом году, чтобы загрузить [ещё больше денег в] некоторые из любимых инвестиций Баффета в нефть и газ, показывая, что самый известный инвестор в истории видит возможности в секторе, который долгое время оставался неблагоприятным из-за его волатильности и воздействия на климат. [прим. Кримсон: Bloomberg продвигает "повесточку" - нефть и газ это плохо, инвесторы не хотят в этот сектор, всем срочно любить Грету, платить и каяться за бензиновые двигатели и вообще будущее за зелёной экономикой и прочим ESG. Баффетт портит благостную картину.]

Ранее в этом месяце Berkshire согласилась потратить 3,3 миллиарда долларов на увеличение своей доли в экспортном терминале сжиженного природного газа в Мэриленде. В этом году Berkshire также увеличила свою долю в Occidental Petroleum Corp. [NYSE: OXY] на 15% и приобрела дополнительные акции пяти японских товарных трейдеров [прим. Кримсон: если бы я был директором Блумберг, то за фразу про "товарных трейдеров" просто бы закатил скандал автору статьи – ибо японские компании, купленные Баффеттом - это "сого сёся" – это не японские аналоги Vitol или Trafigura, а огромные универсальные конгломераты, которые владеют тысячами компаний из секторов экономики от сельхозки и ритейла, до банкинга и добычи полезных ископаемых]. Между тем, энергетическое подразделение Berkshire активно лоббирует законопроект, согласно которому Техас потратит не менее 10 миллиардов долларов на электростанции, работающие на природном газе, для поддержки своей сети.»

Боль для мейнстримных СМИ тут очевидная: им бы хотелось, чтобы ставки Баффетта на нефтегаз можно было классифицировать как "эпизод", как некую "темку из периода эпидемии", и можно было дальше продолжать педалировать мозги аудитории рассказами о неизбежности "зелёного перехода" и необходимости срочно купить акций компаний, которые

этот самый "зелёный переход" обеспечат, а из фондов, которые смеют инвестировать в нефтегаз, надо забирать деньги, потому что они убивают планету (и, вероятно, поддерживают Путина, а также прячут в сейфах тайные партийные билеты Единой России).

Более того, действия Оракула из Омахи вскрывают одну старую, наглую, тотальную и беспримесную ложь, которую ОБОЖАЮТ повторять, в том числе русские, адепты ESG-стандартов (то есть "зелёного безумия", депопуляции и "лгбт-повестки") - а именно что компании, у которых высокий ESG-рейтинг (то есть они самые кошерные по версии специальных агентств, раздающих плюшки и звёздочки за продвижение зелёного безумия, отказа от нефти и лгбт-повестки), оказываются самыми прибыльными и приносят своим инвесторам более высокий рост акций, чем "плохие" (то есть нефтяные, табачные и т.д.) компании с низким рейтингом. Зачастую исследования такого рода на деле оказываются более или менее примитивным шулерством (ваш покорный слуга об этом пишет для читателей с 2020 года, если не раньше), а тут ещё и Баффетт со своими ставками на совсем неpolitкорректный нефтегаз – ну просто пиар-катастрофа.

Лирическое отступление: один из дорогих читателей (моя признательность!) обратил моё внимание на выводы норвежских (кстати, топящих за ESG!) исследователей, которые проанализировали акции компаний, от которых отказался (как от ESG-"прокажённых" и "зелёно-некошерных" и вообще плохих-плохих) норвежский государственный (зелёный на всю голову) суверенный фонд. Ваш покорный слуга редко интересуется такого рода литературой (слишком академично для моей брутально-практичной души), но тут прямо прикольный вывод нарисовался. [Цитирую](#):

"Мы утверждали, что современные теоретические модели того, как соображения ESG влияют на равновесная доходность акций привела бы к различиям в ожидаемой доходности, привязанной к рейтингу ESG. Мы использовали [решения об исключении из списка разрешённых инвестиций] Норвежского государственного пенсионного фонда, крупнейшего в мире "суверенного фонда", чтобы определить набор фирм исключённых [из своих портфелей по ESG соображениям] большим количеством институциональных инвесторов. Применяя серию тестов перформанса к портфелям, сформированных из акций этих фирм, мы устанавливаем, что эти портфели имеют значительную избыточную доходность [прим. Кримсон: шок-контент!] по сравнению с прогнозами стандартных моделей ценообразования активов, таких как глобальная пятифакторная модель Фамы-Френча. Портфели этих акций имеют статистически значимую избыточную доходность (альфа) до 5% в годовом исчислении. [прим. Кримсон: за дополнительные 5% в год почти любой фондовый менеджер продаст бабушку, дважды]."

Т.е. ближе к истине как раз то, о чём ваш покорный слуга пишет годами: бумаги, которые не нравятся любителям всего зелёного, политкорректного и лгбт-шного (ESG) - это и есть лучшие инвестиции, но социальное и регуляторное давление будет и дальше загонять финансистов, менеджеров и инвесторов (вам даже в России 100% пытались или пытаются втюхать у вашего брокера какую-нибудь ESG-инвестицию, потому что даже в условиях СВО воспитанная на западных грантах и стандартах ESG-мафия живёт и процветает в государственных и частных структурах) . Конец лирического отступления.

Самый лучший комментарий по поводу баффеттовской любви к нефтегазовому сектору дал (надо отдать [должное Блумбергу](#), они нашли хорошего тематического спикера) легендарный в узких кругах - Коул Смид (один из совсем "старошкольных" стоимостных инвесторов):

«Люди не обращают внимания на экономические параметры, на которые смотрят Баффетт и Мангер», — заявил Коул Смид, главный исполнительный директор Smead Capital Management, который управляет 5,4 млрд долларов, включая акции Berkshire и Occidental. «Доходность капитала в угле, нефти и газе зашкаливает по сравнению с другими секторами. А из-за ESG вы можете купить их дешевле, чем в противном случае».-

Ещё один важный момент: журналисты пытаются показать, что действия Оракула из Омахи - "это другое, понимать надо" - потому, что есть нюансы типа "ну вот акции Chevron Баффет частично продал", а ещё у него вот эти японские "товарные" компании - они же заработают и на "зелёном переходе" (примечание от меня: ну да, сложно назвать то, на чём они не заработают: они добывают и медь и уголь и разрабатывают всякую химию и делают сталь - они зарабатывают на всех экономических процессах на планете). Так вот, в поисках аргументов в пользу того, что "Баффетт на самом деле - всё-таки зелёный и хороший", журналисты нашли цитату (которую я бы при прочих равных, наверное бы пропустил) - в которой легендарный инвестор объясняет специфику американских сланцевых компаний (его Occidental Petroleum как раз купил один очень крупный сланцевый актив). Цитата по Bloomberg:

"На ежегодном собрании в этом году Баффетт подчеркнул, чем сланцы отличаются от традиционных источников сырой нефти в России и на Ближнем Востоке. Сланцевые скважины, которые составляют большую часть добычи в США, могут быть введены в эксплуатацию быстро и имеют короткий срок службы, что позволяет операторам более гибко реагировать на спрос и цены на нефть.

«В Соединенных Штатах нам повезло, что у нас есть возможность производить такую нефть из сланца, но это не долгосрочный источник, как вы могли бы подумать, смотря фильмы», — сказал он, назвав это «короткоживущая нефть»."

Прекрасно, когда (косвенный, но очень крупный и компетентный) владелец нефтегазовых активов в США чёрным по белому, публично, объясняет, что "сланцевое чудо" в США – это очень временное (хотя и очень приятное для американцев) явление. Блумберг может радоваться, что в будущем можно будет не пытаться объяснить читателям почему у Баффетта в портфеле грязная и ужасная нефть – ибо её тупо (физически) не будет (в значимых количествах). Для владельцев акций нефтяных (российских, китайских, ближневосточных, южноамериканских) компаний, которые всё-таки владеют более "долгоживущими" активами в плане добычи - это прямо великолепные новости и дополнительное подтверждение того что у их инвестиций будет прямо очень приятное будущее.

Лирическое отступление, до перехода к следующему миллиардеру-инвестору: если хочется почитать про японские приключения (вы, вероятно, заметили, что мне нравятся "японские" компании Баффетта - то в [старых публикациях](#), есть соответствующие материалы, хотя понятно, что цены на бумаги сейчас выросли на ~10-40% от момента публикации в 2023 году и ~100-170% от 2020).

Переходим ко второму пункту: Барри Штернлихт и его финансовая метеорология

Барри Штернлихт - это миллиардер с узкой специализацией - он инвестирует только в недвижимость, но зато в этой узкой нише он достиг вообще всего, чего возможно достигнуть. Господин Трамп (тоже сформировавшийся в этом секторе экономики) - просто пупсик и "игрок второй лиги" по сравнению с мистером Штернлихтом. Мои давние читатели с ним уже знакомы (мне кстати, кажется, что его грубый принцип инвестирования в недвижимость на основании "жёстко стабильного денежного потока от бизнес-модели" - заменяет тысячи страниц и лекций для любых инвесторов в недвигу), но всё-таки стоит обозначить пару вех из его карьеры и пару слов про статус в реальной политической иерархии США:

- Заработал просто монструозные деньги на каждом кризисе недвижимости в США. Абсолютно непотопляемый бизнесмен от недвижимости (редкий случай среди бизнесменов из этого сектора, сравните с Трампом, который прошёл через банкротство).
- Сумел заработать в кризисе 80-х годов на государстве (идеально чует политический вайб) - выкупив за бесценок самые сладкие недвижимые активы RTC - государственного фонда, который за бюджетные деньги разгребал последствия банковского кризиса 80-х.

- Владелец уникального достижения: купить набор квартир-под-сдачу и потом продать их миллиардеру Сэму Зеллу с наваром в 200% – для человека не из темы это очень тяжело объяснить в плане масштабности и нереальности такого достижения, но это... ну, не знаю... это как продать снег по цене "кокса". Зимой. В Якутии. Лично мэру Якутска. Оптом. Зелл – сам легендарный инвестор, причём специалист по покупке сверхдешёвых активов (а также автор легендарного эссе-учебника для спекулянтов на недостроях, залоговой недвижимости и заброшках - "Танцующий на могилах") – то есть, для того чтобы ему что-то продать с 200% прибылью – это нужно быть просто монстром.

- С ним лично общается руководство ФРС. Даже при том что ФРС он периодически ругает покруче, чем Дерипаска ругает ЦБ РФ.

Так вот, в конце июня вышло интервью мистера Штернлихта на Блумберге. Слушая интервью, ваш покорный слуга заметил две необычности: "журналист" задавал очень неплохие вопросы (это редкость) и сам Штернлихт поразительно серьёзно и уважительно относился к диалогу. Ларчик на самом деле просто открывался: в качестве интервьюера выступал Дэвид Рубинштейн, который не является журналистом, но зато реально хорошо разбирается в теме - он сам миллиардер и со-основатель очень известного прайвэт эквити гиганта - Carlyle Group [NYSE: CG], а сам Блумберг периодически публикует интервью с его ютуб-канала. Опять же, трудно передать людям не из "темы", вес и важность Carlyle Group и её со-основателя, но попробую показать на конкретных примерах: Джордж Буш-младший (да, президент США) работал советником у господина Рубинштейна, Джордж Буш-старший (да, президент США) просто работал в Carlyle, Джон Мейджор (премьер-министр Великобритании) руководил когда-то лондонским офисом Carlyle, а ещё у господина Рубинштейна в компании работали министр обороны США, замдиректора ЦРУ и госсекретарь США (и это только то что можно вспомнить навскидку).

Итого, интервью рекомендую целиком:

<https://www.youtube.com/watch?v=FN0eOHYPzs8>

А здесь пару [ключевых тезисов](#) от Штернлихта с комментариями от вашего покорного слуги:

1. То, что в сфере недвижимости и в банковском секторе ещё не начался серьёзный кризис - это временно. По оценке Штернлихта:

«Мы находимся в урагане 5-й категории. Это своего рода чёрное облако, нависшее над всей отраслью, пока мы не получим некоторое облегчение или какое-то понимание того, что ФРС собирается делать в долгосрочной перспективе».

Он сам, в силу причин, описанных выше - ждёт этого всего с нетерпением (цитата по Блумберг):

«Мы можем увидеть второй RTC», — сказал Штернлихт, имея в виду Resolution Trust Corp., государственную организацию, которой было поручено ликвидировать активы сберегательно-кредитных ассоциаций, потерпевших крах в конце 1980-х и начале 1990-х годов. [...]

«Вы можете увидеть 400 или 500 банков, которые могут обанкротиться», — сказал он. «И им придётся продавать. Это также будет отличной возможностью».

Комментарий от меня: Штернлихт (как и некоторые американские банкиры) считает, что сейчас экономика держится на "старых" кредитах, полученных по старым (очень низким) ставкам, а когда это всё надо будет рефинансировать (Штернлихт считает, что самый крайний срок - начало 2025) - начнётся просто ад. Он на этом собирается заработать.

По словам Штернлихта, он говорит об этом с представителями ФРС:

"И я говорю: «Просто подожди. Подождите, чтобы увидеть последствия того, что вы сделали». Потому что, например, комплекс недвижимости, мы не взорвёмся за одну ночь. Мы взрываемся серией взрывов в течение следующих полутора лет, когда кредиты подходят к погашению, и люди не могут их погасить."

2. Миллиардер надеется на "неглубокую рецессию" и считает, что это было бы хорошим результатом (ваш покорный слуга как-то сравнивал это с успешной посадкой горящего самолёта):

Штернлихт:

"«Страна [США] в любом классе активов еще не приспособилась к такой стоимости капитала. Но это приближается. Экономика замедлится. Вы можете видеть цифры. Уверенность менеджмента компаний падает, доверие потребителей падает, розничные продажи падают. Только сектор услуг ужасно силен. Это похоже на последний вздох, прежде чем мы на самом деле придём к тому, что должно быть - на что мы надеялись бы - я надеюсь, что это будет неглубокая рецессия. Я надеюсь, что он [Пауэлл] сможет это осуществить. Это было бы настоящим достижением в плане исполнения."

Прекрасно. Прогноз финансовой погоды от Штернлихта: Ураган 5 категории, потом серия взрывов, неглубокая рецессия, ФРС будет заливать это всё деньгами, и может всё обойдётся, а в процессе Штернлихт заработает денег. Окей, не факт, что сбудется так оптимистично, но стоит учитывать.

Теперь немного совсем брутальной практики, которая пригодится любому инвестору (не только сейчас), а в целом.

Штернлихт (в ответ на вопрос о том инвестировать ли в недвигу сейчас):

"Я думаю, что недвижимость занимает достойное место в активах любого человека. Во время пандемии мы собрали специальный фонд и купили 15 REIT-ов [прим. Кримсон: торгуемых на бирже инвестиционных фондов, владеющих недвижимостью], и в какой-то момент мы выросли примерно на 70%. Мы собираемся сделать это снова [!!!]. И если вы смотрите на долгосрочную перспективу, некоторые из этих же фондов недвижимости являются хорошими компаниями [в период] неправильных процентных ставок. Я бы даже не сказал, что у них неправильный баланс [прим. Кримсон: в бухгалтерском смысле], но они настолько не в фаворе! [Среди фондом недвижимости] есть очень хорошие покупки. Так что, если вы умны, вы можете купить несколько биржевых REIT. [...]"

В ипотечном REIT, Starwood Property Trust [прим. Кримсон: единственный из доступных для широкой публики фондов Штернлихта, у которого внутри не сама недвига, а ипотечные кредиты на коммерческую недвигу], мы выплачиваем 10% дивидендов. Таким образом, вы получаете это и любое повышение стоимости акций, и в настоящее время акции (т.е. паи фонда) торгуются ниже балансовой стоимости. Обычно они торгуются выше балансовой стоимости. Раньше они торговались по 1,23 раза, а теперь торгуется по 0,9 [от балансовой стоимости активов на акцию]. Так что, если оценка [прим. Кримсон: на исторические средние уровни] вернётся, вы получите 15% дохода. Мы в среднем давали 11,3% [доходности] за 10 лет."

Комментарий от меня: не предлагаю покупать Starwood [NYSE: STWD], но предлагаю посмотреть на важный принцип (тем более, что давние читатели помнят с пандемийного периода, что принципы Штернлихта в целом хорошо работают на практике) - если есть возможность купить какую-то недвигу (через фонд недвижимости) по цене сильно ниже балансовой и при этом есть ещё и хороший (стабильный) денежный поток от этой недвижимости - то прямо стоит серьёзно рассмотреть такую покупку.

Два практических отступления и комментария от меня:

1. Ваш покорный слуга - не верит бухгалтерским оценкам (особенно в сфере недвижимости, ибо хуже только в некотором бэнкинге, айти и биотехах), и для меня уровень интереса начинается не при дисконте в 10% (т.е. при 0,9 от балансовой стоимости на акцию, как у Штернлихта), а при дисконте хотя бы в 50% от балансовой стоимости. Мне так спокойнее.

2. За месяц, который прошёл с интервью Штернлихта, STWD подрос и теперь стоит 1-к-1 к балансовой стоимости на акцию. Но не стоит расстраиваться, ибо в некоторых регионах планеты есть такие дисконты на (люксовую!) продуктивную недвигу, что и Штернлихт и Зелл были бы в восторге -> [\[Кофе с банкиром\]](#) Дружественная "валютная" нефть, сильно дисконтированная недвига и "голдманы", эксплуатирующие Политбюро)

Безусловно, любые такие истории - рискованные (без реальных или иллюзорных, фактических или эмоциональных рисков, таких дисконтов не бывает), но по крайней мере они отобраны по критерию и методу, которым пользуется самый лучший специалист по инвестициям в недвижимость на нашем грешном глобусе. Конец практического отступления.

И финальная цитата. Это ответ на вопрос "куда отнести деньги мамы?" (для понимания юмора и подтекста вопроса: и Штернлихт, и Рубинштейн – из специфических семей, с так сказать, "сильными материнскими фигурами" – причём мать Штернлихта была "до слёз" недовольна карьерой сына – она хотела видеть его уважаемым юристом):

Штернлихт: "Сегодня, если вы посмотрите на мой портфель, у меня есть значительная сумма наличных [кэша], которой у меня никогда не было раньше, потому что я получаю 5% за наличные [прим. Кримсон: из-за роста ставок ФРС по доллару]. Довольно скоро я просто начну размещать этот капитал, когда увижу, как солнце пробивается сквозь тучи [в плане] движения ФРС [по ставке]. Когда ФРС по сути скажет вам, что они закончили [повышать ставку], я думаю, что недвижимость получит очень твёрдый спрос.

Кроме того, я бы искал офшорное [прим. Кримсон: то есть вне США] применение для части моих денег. Я бы инвестировал в некоторые страны без дефицита [прим. Кримсон: вероятно, подразумевается бюджетный дефицит] Соединённых Штатов и наслаждался бы некоторым разнообразием своих инвестиций."

Отмечу в скобках: если абсолютно топовый и обладающий уникальными компетенциями и доступом американский миллиардер из сферы недвижимости рекомендовал бы своей маме вывести часть денег из США, ну чисто на всякий случай, потому что у США траблы с государственными финансами... вероятно, вне США сейчас есть или какие-то прекрасные варианты для инвестиций (см. выше) и/или с США может произойти чего-нибудь настолько нехорошее, что имеет смысл держать энное количество инвестиций вне периметра американской экономики и юрисдикции. Это хороший совет, и каждый инвестор имеет возможность ему последовать (только, вероятно, не стоит покупать дубайские дорожные пузырьчатые апартаменты или ещё что-то в этом роде - такой оверпрайс Барри Штернлихт бы не одобрил).

Кстати, если у вас есть (на мой вкус, хорошая) привычка аккумулировать некоторое количество юаней и золота (постоянно, в идеале - каждый месяц), то хоть вы и не можете (и я не могу) получать на них 5%, но зато есть возможность периодически их использовать для закупки какой-нибудь сильно дисконтированной недвиги (через Гонконг), просто хорошей рентной (в России, хотя российские фонды недвижимости по мировым стандартам относятся к категории - "третий сорт - ещё не брак") и/или каких-нибудь перспективных российских бумаг. Но в любом случае, наличие определённого количества валютной "наличности" (напоминаю, ваш покорный слуга считает, как и МВФ и все серьёзные международные банки, что золото - это валюта, а не металл) - это штука, которая защищает не только от девальвации рубля, но и даёт возможность в ключевые моменты врываться в рынок для покупки чего-нибудь необоснованно, но основательно, подешевевшего.

На сегодня – всё.

Техническое: в четверг, 10 августа, с 13:00 до 23:59 по Москве, я открою доступ на "Кофе с банкиром". Традиционно напоминаю: на "Кофе с банкиром" стоит ограничение подписки не потому что я вредный, а потому, что такой подход – единственный, хотя и крайне несовершенный способ, сделать так чтобы на уровень попадали те, кто знает что им надо и зачем им это надо, а также обладают соответствующей толерантностью к риску. Уровень открывается периодически, и я точно знаю, что если на него подписались, значит, это было осознанное решение.

Лирическое: дорогие коллеги, я призываю вас от всей души насладиться тем маленьким хвостиком короткого русского лета, которое нам осталось! У нас впереди сложная, рисковая, пропитанная адреналином и слякотью, туманами и надеждой русская осень: к ней нужно подойти с максимальными запасами фатализма, гедонизма и прагматизма. Если вы вдруг перестали чувствовать себя котом, то нужно срочно восстановить правильное внутренне отношение к реальности, порадовать близких вниманием, душу – благотворительностью, а организм – какой-нибудь значимой гедонистической радостью, вероятно, с запоминающимся гастрономическим оттенком. Всё идёт намного лучше, чем могло, и вообще мы сейчас смело скользим по одной из "крайне правых" (в смысле самых позитивных) линий веера вероятностей, который раскрылся перед нашей страной в феврале прошлого года. Это не повод для иллюзий, но солидный залог для надежды на будущее. Шансы – очень неплохие. Обнимите близких, берегите себя. Всё получится.

Данный документ не является инвестиционной рекомендацией

Данный документ не является личной инвестиционной рекомендацией

Данный документ не является предложением по покупке или продаже финансовых инструментов или услуг