

PAVEL DOLEŽAL:

INVESTIČNÍ FONDY PROCHÁZEJÍ RENESANCÍ

AKCIE A DLUHOPISY s sebou nesou nemalé riziko, účty v bance zase nevynášejí *víc než několik desetin procenta ročně.*

Češi se proto začínají znovu zajímat o *investiční fondy*, které podle Pavla Doležala z firmy **AVANT INVESTIČNÍ SPOLEČNOST** skýtají zajímavé výnosy.

TEXT JAN TOMEŠ / FOTO ONDŘEJ PÝCHA





Investiční fondy začínají být v Česku velice populární. Čím si vysvětlujete jejich strmý vzestup?

Lidé chtějí investovat. Hledají vhodné příležitosti, protože v bankách mají nízké zhodnocení. Velkým bohem prošly korporátní dluhopisy, do kterých spousta lidí investovala hodně peněz. Každá malá i velká firma si vydávala vlastní, a to častokrát bez dozoru nebo kontroly České národní banky. A už nyní je vidět, že u dluhopisů je velký problém v tom, že je to neregulovaný nástroj, zatímco nakládání každé koruny z účtu fondu je kontrolováno depozitářskou bankou s dohledem ČNB. Všichni tak vidí, co se s financemi děje. Fond je navíc obhospodáván licencovanou investiční společností, v tomto případě námi, což je další regulovaná entita s profesionální specializací. Lidé ve fondech vidí větší jistotu a bezpečí. Investiční fond je navíc i daňově výhodný.

V Avant IS se zaměřujete na služby pro fondy, nebo jednotlivé investory?

Už od začátku zdůrazňujeme, že jsme tady pro širší veřejnost, tedy nejen pro velké hráče, kteří mají fond. Věnujeme se zakladatelům fondů, takže za námi přicházejí lidé s investičním záměrem, projektem a jistým obnosem peněz a chtějí založit fond, do kterého chtějí přilákat další investory. Druhý náš segment tvoří kvalifikovaní investoři, kteří chtějí zhodnotit své úspory – tato skupina je samozřejmě daleko širší.

Kolik investičních fondů v současnosti nabízíte?

Dnes je jich šedesát šest. Investor si u nás může vybrat aktivum, zakladatele i lokaci. Jde jen o to, co jim vyhovuje. Máme jen české fondy. Neprodáváme je, spravujeme je, což znamená, že jsme připraveni získávat peníze jen do takových, do nichž vidíme. Samozřejmě ne pro všechny fondy, které spravujeme, hledáme investory, některé jsou uzavřené nebo aktuálně nepotřebují pro další růst nové finance. Na aktivní investice se zaměřujeme u cirká dvaceti. Je to úzký výběr.

Jaký typ aktiv máte v portfoliu?

Nejčastěji to jsou investice do nemovitostí, těch je asi polovina, a to od bytového developmentu až po logistiku, retailové parky, pozemky, ornou půdu, nájemní bydlení a tak dále. Ještě se věnujeme akciovým fondům, dluhopisovým fondům, ale třeba i numismatice a umění.

Kdybch teď přišel s milionem korun, kam byste mi poradil investovat?

Asi bych doporučil diverzifikované produkty. Je totiž velmi obtížné vybrat si z celé naší škály jeden fond za milion korun. Proto jsme v letošním roce zavedli dva produkty, které řeší toto dilema. Zaprvé jsme vytvořili fond fondů NemoMix, který zastřešuje jednadvacet nemovitostních fondů, takže člověk investuje nejen do našich, ale i do konkurenčních fondů. Diverzifikuje tak jednu investici do různých segmentů nemovitostí, které se chovají jinak v krizi a v době konjunktury. Tím se pak diverzifikuje i riziko a zároveň se dosahuje zajímavých výnosů – v případě NemoMixu cílíme na výnos 5,2 procenta, což vnímám jako minimální výnos vzhledem ke skladbě, kterou máme. Druhý produkt je Avant Flex, díky kterému může člověk jeden milion, což je hranice, při níž se investor stává kvalifikovaným investorem, rozdělit do různých fondů, třeba i po stotísících. Může investovat do nemovitostí, ale klidně i do české whisky nebo do obnovitelných zdrojů. Opět se tímto velmi snižuje případné riziko.

Jak jste řekl, věnujete se pouze fondům kvalifikovaných investorů, kam je minimální vstupenka milion korun. Pokud odhlédneme od této hranice, s jakou nejmenší částkou má obecně smysl investovat?

Vždycky záleží na souvisejících nákladech, tedy na údržbě účtu a na poplatku za vstup. Ty jsou u kvalifikovaných fondů zanedbatelné. Ale obecně si myslím, že nemá smysl investovat pod sto tisíc korun, už jen kvůli riziku, které není vyrovnáno materiálním výnosem. To je skutečně lepší bankovní účet. Některé banky už dnes nabízejí pojištěný vklad a dvě tři procenta výnos. Do našeho segmentu nejčastěji spadají lidé, kteří mají majetek nad deset milionů korun.

„I díky kuponové PRIVATIZACI u lidí dlouho přežívala nedůvěra k investicím. Dnes už však lidé opět chápou jejich pozitiva.“

Zmínili jste konjunkturu a recesi. Jak vidíte možnost investic v horizontu několika následujících let?

Už půl roku vnímáme stagnaci, která se ovšem neprojevuje ve všech sektorech podnikání. Koncem minulého roku jsme zaznamenali zastavení růstu cen nemovitostí v oblasti zemědělské půdy a už čtvrt roku vidíme určitou korekci na trhu logistiky a vůbec průmyslových nemovitostí. Tady skutečně vnímáme pozastavení růstu, na nějž jsme si zvykli v minulých letech. Nemohu ale hovořit o stagnaci nebo propadu ve všech ohledech, ale v určitých vybraných segmentech pocítujeme korekci, což je jenom přirozené, protože řada typů nemovitostí rostla příliš rychle.

Existují segmenty, které jsou vůči takovým výkyvům imunní?

Je to vždy tak, že v krizích jdou některé sektory dolů a některé nahoru, proto když má člověk diverzifikované portfolio, tak se jeho investice určitým způsobem vyrovnávají. Jako ochranu před stagnací a propadem cen nebo snížením vymahatelnosti některých pohledávek jsme před třemi lety vyvinuli takové pojištění přes fond. Jedná se o systém prioritních investičních akcií a výkonnostních investičních akcií.

Jak tento systém funguje?

Zakladatel fondu, který má například projekty a hovoří o tom, že nemovitost prodá za sto milionů korun, musí být zároveň garantem toho, že se všechno povede tak, jak má. Lidé, kteří za námi přijdou a důvěřují nám proto, že máme vše pod kontrolou, by samozřejmě měli mít nějakou určitou výhodu, přednost. A proto mají prioritní podíl na zisku, někdy dokonce výnos garantován do výše fondového kapitálu zakladatele, tedy druhého akcionáře. A díky tomu mechanismu

máme dvě skupiny investorů, kdy jedna dotuje tu druhou pro případ, že by se něco pokazilo. Zakladatelská třída, tedy třída výkonnostních investičních akcií, má na druhou stranu výhodu v tom, že když se zadaří nad očekávání, tak mají větší výnos, třeba nad sedm osm procent. Výnos pro prioritní akcionáře dosahuje od pěti do sedmi procent.

Co by se tedy mohlo stát, kdyby se trh propadl, dejme tomu, o pět procent?

Tak by všichni investoři v normálních fondech, jaké spravuje naše konkurence, mohli prodávat od pěti do deseti procent. V našem případě by nepoklesla o nic, protože pokles pokryjí zakladatelé. Dokud tam mají dostatečnou hodnotu výkonnostních investičních akcií, jsou pokrytí. To je naše pojistka pro ty, které angažujeme do fondů. Ukazujeme jim, že pro ně propad u nás znamená nulovou ztrátu. To je klíčová myšlenka naší společnosti. Samozřejmě tato garance nepokrývá výraznější propady cen a výnosů.

Na západ od našich hranic je investice stále ještě běžnější záležitost než u nás.

Jsou země, kde je fondový průmysl na velmi vysoké úrovni. Tím mám na mysli třeba Německo, které je rájem investičních fondů. Na první pohled to tak nevypadá, ale mají nulové zdanění – na druhou stranu distribuce zisku z fondů je zdaněna 25 procenty. V Německu je asi čtrnáct tisíc investičních fondů, což je obrovské množství, protože tam s nimi mají dlouhodobé zkušenosti, které u nás stále chybí. Na vině je třeba i kuponová privatizace, což byla sice výborná myšlenka, ale provedení bylo nešťastné, a tak v lidech dlouho přežívala nedůvěra vůči investicím do fondů. Teď dochází k jejich určité renesanci. Lidé se k nim dnes vrací a vnímají jejich pozitiva. Snažíme se tuto renesanci podpořit naší činností. ●