

FKI opět v zájmu investorů

ZÁSTUPCI FONDŮ, KTERÍ SE PŘEDSTAVILI NA PRESTIŽNÍ TRADIČNÍ PODZIMNÍ KONFERENCI POŘÁDANÉ SPOLEČNOSTÍ AVANT IS, JEJÍMŽ PARTNEREM BYL ODBORNÝ MĚSÍČNÍK PROFI PORADENSTVÍ & FINANCE, JSOU OPTIMISTIČTÍ, POKUD JDE O PREDIKCE VÝVOJE VÝNOSNOSTI Z FKI A NÁRŮST POČTU INVESTORŮ. JAKÉ DALŠÍ NOVINKY PRO SVÉ KLIENTY CHYSTAJÍ SE DOZVÍTE V NÁSLEDUJÍCÍ ANKETĚ.

PAVEL NĚMEC

spoluzakladatel fondů TUTAMEN SICAV
a WERO ČSEF SICAV

1. Přínos FKI vidím ve dvou rovinách, jak pro klienta, tak pro zakladatele fondu. Klient získává jejich prostřednictvím přístup k investicím, které nejsou běžnému investorovi dostupné. Ať už jsou to zajímavé developerské projekty nebo rozvíjející se firmy se zajímavým podnikatelským nápadem. Klient sice nese vyšší riziko, ale často je odměněn atraktivním výnosem.

Pro zakladatele fondu pak vidím přínos především v tom, že získává financování pro svoje podnikatelské plány. Růstový potenciál vidím v oblasti private equity investic. Zde ještě zaostáváme za vyspělými trhy, jako je USA či Velká Británie, kde tyto typy fondů spravují významný podíl majetku dolarových milionářů.

2. Zásadně. Vysoké úrokové sazby motivují investory k ukládání peněz na termínovaných vkladech. To je ale velmi krátkozraké. Jednak tyto vklady nepokryjí inflaci, navíc zde nebudou věčně. S poklesem sazeb pak takto uzamčený klient v bankovním depozitu může přijít o jinou, mnohem atraktivnější investiční příležitost.

Je zde i druhá skupina investorů, která reaguje na vysokou inflaci a snaží se ochránit svůj majetek před znehodnocením. Takový investor většinou požaduje vyšší výnos a je ochoten nést i vyšší riziko a v neposlední řadě je připraven investovat na delší horizont. FKI jsou v tomto ohledu vhodným řešením.

3. V našem fondu WERO ČSEF podfond AQUA jsme kromě již realizovaných projektů v oblasti vodního hospodářství a úpravy vody, dokončili investice do dvou bioplynových elektráren na Slovensku. Portfolio je již velmi dobře diverzifikované a nabízí zajímavý potenciál zhodnocení na úrovni až 10 % p.a.

Přidanou hodnotu vidím také v tom, že fond splňuje požadavky na ESG certifikaci. Klient může investovat buď napřímo do tohoto fon-



Pavel Němec:
Růstový potenciál vidím v oblasti private equity investic. Zde zaostáváme za vyspělými trhy, kde tyto typy fondů spravují významný podíl majetku dolarových milionářů.



OTÁZKY

1. V čem vidíte největší přínos FKI a kde je největší potenciál?
2. Jak poslední vývoj ekonomiky ovlivňuje chování investorů?
3. Jakými novinkami či novými projekty se můžete pochlubit a co chystáte pro klienty v dalších měsících?

du, anebo pokud chce diverzifikovat mezi více FKI, můžeme mu nabídnout náš druhý fond TUTAMEN podfond Master. Ten má ve svém portfoliu kromě dalších FKI také ČSEF podfond AQUA. Nespornou výhodou je i fakt, že fond TUTAMEN podfond Master je dostupný širšímu spektru investorů, protože je zařazen dle SRRI do kategorie rizikovosti 3.

ROBERT SEDLÁČEK

spoluzakladatel fondu SPILBERK

1. FKI nabízejí především různé možnosti. Nemusíme se držet klasických investic do akcií, dluhopisů či komodit. Máme tak možnost nabídnout našim klientům alternativu nebo doplněk k tradičním investičním nástrojům, který může vhodně reagovat i na nepříznivou situaci na trzích a učinit tak jejich portfolio stabilnější a odolnější. To vše bez toho, aby se svým kapitálem opouštěli regulovaný trh. Potenciál tak vidíme i v současném rozkolísaném a těžce zkoušeném trhu, kde FKI může být pevným a stabilním základem portfolia klientů, na kterém pak mohou stavět další, teoreticky rizikovější a výnosnější složky, aby lépe kompenzovali vysokou inflaci.

2. Investoři se více bojí, což je pochopitelné, a hledají konzervativnější a stabilnější produkty. V kombinaci s vysokými sazbami jsou opět ve hře spořicí účty, termínované vklady a podobně, nicméně to nebude trvat věčně. První signály, že sazby začnou klesat, už tu jsou a pak

tyto produkty pravděpodobně opět přestanou být výnosově atraktivní.

3. Máme mnoho projektů, ať už v divizi Developmentu, Urbanbloku, což je značka nájemního bydlení, Energetiky, kde můžeme zmínit největší FVE v ČR, na kterou se nám dokonce povedlo získat čtvrtou největší dotaci z Modernizačního fondu, nebo nově Retail parků. Například nová zpráva, která mne potěšila. Čerstvě spuštěný projekt B45 z Urbanbloku byl nejen okamžitě po spuštění celý pronajat, ale byl také odbornou porotou nominován do soutěže o titul Best of Realty 2023. To jistě svědčí o jeho kvalitě.

Co chystáme pro investory? Kromě spousty dalších projektů, které jsou už ve výstavbě, a nových příležitostí ve všech čtyřech divizích asi především nudu. Nudu a klidný spánek. Prostě o jejich peníze bude postaráno a výnosou stabilní výnos jako každý rok, navzdory aktuální situaci na trzích. To je přesně to, co by SPILBERK měl přinášet – nudu a klidný spánek. Jestli někdo hledá vzrušení, Las Vegas je prý super.

ELIZEJ MACHO

zakladatel podfondu
NUMIZMATIC SEMPER SICAV

1. Za základní přínosy FKI považuji flexibilnější možnost získávání vlastního kapitálu a redistribuce rizika výměnou za prioritní výnos s investičními akcionáři. U rozdrobené akcionářské struktury jsme v našich podmínkách byli leckdy svědky zneužívání role minoritního akcionáře k blokaci a vydírání, což často vedlo k překážkám přijmout další kapitálové tolik potřebné partnery. O maximalizaci potenciálu tady nebyla řeč.

U FKI jde elegantně oddělit právo na podíl na zisku od řízení společnosti a výkonu jiných akcionářských pravomocí. Na rozdíl od financování přes dluh takto vyskládaný kapitál od různých tříd akcionářů je vlastní a je možné ho dále zdravě pákovat bankovním financováním nebo přes dluhopisy. Přírozeným cílem zakládajícího akcionáře, tvůrce koncepce a realizátora je pak maximalizace spokojenosti a výnosu akcionářů, a tedy i maximální zhodnocení jeho vlastního kapitálu a práce. Bez toho, aby mu někdo svazoval ruce a házel klacky pod nohy. Dostává se mu tedy obrovské důvěry, a on musí udělat maximum, nebo i víc, aby dostal svého jména a potvrdil, že si důvěru plně zasloužil.

2. Inflace v rozmezí 2 až 3 % a úrokové sazby blízko nuly dlouhodobě střadatelům ukrajovaly

Robert Sedláček:
Potenciál tak vidím i v současném rozkolísaném a těžce zkoušeném trhu, kde FKI může být pevným a stabilním základem portfolia klientů.

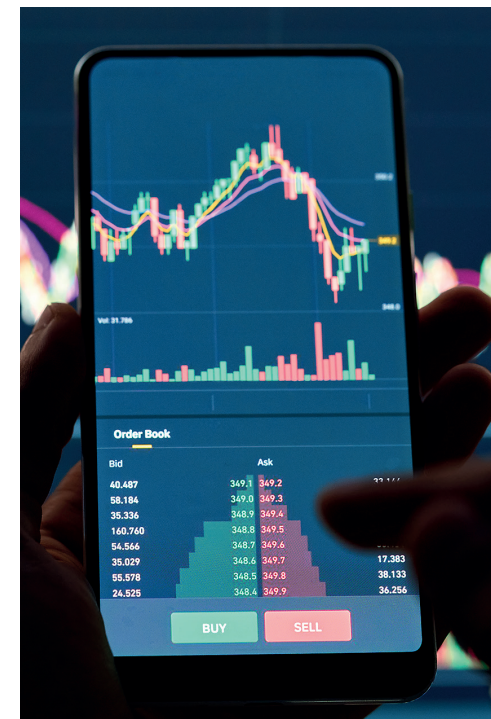


FOTO: SHUTTERSTOCK.COM



Elizej Macho: Za základní přínosy FKI považuji flexibilnější možnost získávání vlastního kapitálu a redistribuce rizika výměnou za prioritní výnos s investičními akcionáři.

z jejich bohatství a koupěschopnosti. Ti proto aktivně hledali způsob, jak svůj majetek ochránit. Delší dobu jim byly dostatečnou útěchou investice s potenciálem 5 až 8 % p. a. Náhlá inflace až 18 %, sazby v bankách a potenciální výnosy z jejich investic nižší o 10 až 15 % zasáhly investory nejen finančně, ale i emočně.

A tak nedávná úleva v podobě jednociferné inflace a sazeb „opět jenom“ o 2 až 3 % pod ní mnoho z nich ukolébala ve starých koleích konzervativních bankovních úložek. A to i za „mírně záporný“ reálný výnos.

Vlastní a rizikový kapitál se tak získává o něco hůř, než jak jsme byli zvyklí. A to navzdory tomu, že v našem Numizmatic Semper Sicav se výnosy pro prioritní akcionáře za poslední rok pohybovaly v rozmezí 13,3 až 16,0 % p.a. Očekávám, že se situace začne opět postupně měnit k lepšímu.

3. Právě realizujeme část zisků ze stávajících investic. Optimálně vyprodáme až 20 % portfolia. Budeme tak připraveni reagovat na zajímavé příležitosti v čase, kdy se likvidita získává hůř. Také ukážeme investorům, že naše výsledky neleží jen v přecenění aktiv, ale umíme je i získat zpátky v podobě realizovaných zisků.

Plánujeme rovněž aktivněji využívat deriváty na složky portfolia korelované s drahými kovy a dále inkasováním volatility a úroku ještě zlepšit výkonnost a rizikové charakteristiky fondu.

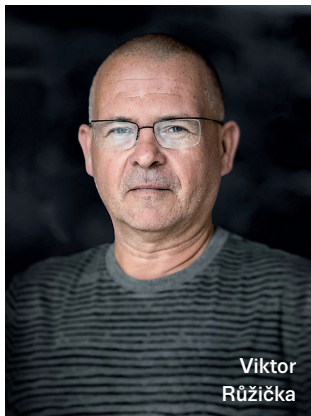
VIKTOR RŮŽIČKA**zakladatel fondu****VENDEAVOUR Private Equity Fund SICAV**

1. Přínos FKI záleží na úhlu pohledu. Pokud vynecháme daňové zvýhodnění, pak asi ten největší přínos je možné vidět v umožnění ekvitního financování na straně jedné a participaci na zajímavých projektech na straně druhé. Potenciál FKI je obrovský, ale je s ním spojeno i nemalé riziko, které je sice vyvažováno vyššími očekávanými výnosy, ale to nemusí platit vždy.

Každý investor by měl pečlivě zvážit jednak danou investici, ale i osoby a zázemí, které za daným FKI stojí. V současné době je na trhu velké množství FKI, proto je obezřetnost na místě.

2. Vývoj ekonomiky chování investorů výrazně ovlivnil. Pokud máte na spořicíh účtech sazbu 6 % p.a., jsou potom alternativní investice s očekávaným výnosem 8 až 12 % p. a. ve velké nevýhodě, jelikož jsou obvykle bez garantované jistiny na rozdíl od peněz, které leží na účtech v bankách.

V současné době lze již vidět náznaky stabilizace a pozvolného poklesu inflace, ale zase začala klesat spotřebitelská poptávka jako reakce na vysoké ceny a geopolitickou situaci obecně. I přesto vidíme, že se investoři tímto



Viktor Růžička

Viktor Růžička:
Potenciál FKI je obrovský, ale je s ním spojeno i nemalé riziko, které je sice vyvažováno vyššími očekávanými výnosy, ale to nemusí platit vždy.

nedali úplně odradit a nadále investují. Proto lze konstatovat, že toto období je pouze přechodné a investoři by neměli podlehnout iluzi dlouhodobosti tohoto stavu a podle ní řídit své investice.

3. V současné době procházíme významnou změnou portfolia, aby byl fond schopen generovat očekávané výnosy, což je zajímavá příležitost pro investory. V rámci těchto změn došlo letos k prodeji dvou společností, které již nevykazovaly potřebný růstový potenciál. Do konce roku plánujeme do portfolia fondu zařadit několik nových společností s růstovým potenciálem, další budou doplňovány v roce 2024.

Při našich investicích budeme nadále zaměřeni na čtyři základní pilíře, kterými jsou potravinářství, zdravotnictví, Next Generation Farming a Next Generation Living. Ty nově doplňujeme o další dvě oblasti, kde vidíme vysoký potenciál. Jde o Next Generation Energy a Water, jež reflektují potřebnou udržitelnost a výnosový potenciál i v dlouhodobém horizontu.

U zmíněných dvou oblastí začínáme s mobilní kombinovanou solárně-větrnou elektrárnou, která má bateriové úložiště, a řídicím výpočetním systémem a mobilní úpravnou vody. Tím budeme schopni dodávat kompletní ostrovní systémy kamkoli na světě.

TOMÁŠ VAVŘÍK**CEO DOMOPLAN a zakladatel fondů DOMOPLAN SICAV a BRIXX SICAV**

1. FKI umožňují podnikatelům získat nový kapitál na rozvoj jejich činnosti. Správa ČNB regulovanou investiční společností a průběžná kontrola účelovosti nakládání s finančními prostředky depozitářskou bankou chrání investory více než v případě dluhopisů. Díky investorům do mých investičních fondů jsem mohl realizovat více developerských projektů, tedy postavit více bytů.

Klíčový potenciál FKI spatřuji zejména v tom, že domácí kapitál pomáhá české ekonomice a podílí se na zvyšování kvality života a architektury měst.

2. Geopolitická nestabilita samozřejmě vede investory k opatrnosti a zároveň vysoké úrokové sazby motivují k preferenci krátkodobých termínovaných vkladů namísto střednědobých investic do akcií investičních fondů.

Naše fondy se zaměřují na nemovitosti, které vykazují dlouhodobě stabilní výnos, proto se nám stále daří oslovovat nové klienty. Trend růstu hodnoty zejména nových bytů je zřejmý. Kvalifikovaní investoři reagují na momentální



Tomáš Vavřík



FOTO: SHUTTERSTOCK.COM

mírné poklesy cen uvážlivě, protože mají zkušenosti z dosavadního vývoje.

3. Právě jsme dokončili stavbu monolitů v projektu Pekárenský dvůr a krásnou cihlovou fasádu v projektu Starý pivovar v Brně. Prodej bytů jsme zahájili u Rezidence Žižkova a Rezidence ART Block, která propojuje umění, architekturu a development v jeden celek, což z projektu dělá zcela unikátní stavbu.

Veřejnosti jsme představili nový fond kvalifikovaných investorů BRIXX SICAV, přes který se lze podílet na výstavbě zcela nové, multifunkční čtvrti v Brně. Pro investory v projektových fondech jsme zvýšili výnos akcií na 9 % p.a. do 31. 12. 2026, abychom tak zohlednili aktuální tržní sazby. Zároveň exkluzivně nabízíme možnost propojení nákupu bytu s investicí, kterou v rámci skupiny našich fondů a projektů nově nabízíme.

Tomáš Vavřík:
Klíčový potenciál FKI spatřuji zejména v tom, že domácí kapitál pomáhá české ekonomice a podílí se na zvyšování kvality života a architektury měst.



Tomáš Oplíštil

Tomáš Oplíštil:
Na rozdíl od jiných forem propojení kapitálu jsou FKI dobře regulované, součástí jsou audity, depozitář a dohled ČNB. To poskytuje investorům určitou míru jistoty.

TOMÁŠ OPLÍŠTIL**člen investičního výboru fondu, obchodní ředitel skupiny REALIA GROUP**

1. Výhodu FKI vnímám především jako formu propojení soukromého kapitálu s kapitálem z části veřejného trhu, neboli propojení zakladatele s kvalifikovanými investory, kteří sdílí důvěru v daný projekt nebo byznys.

Na rozdíl od jiných forem propojení kapitálu jsou FKI dobře regulované, součástí jsou audity, depozitář a dohled ČNB. To poskytuje investorům určitou míru jistoty, pokud jde o formu investice, a mohou se tak více soustředit na samotný byznys a na podkladová aktiva.

2. Osobně vnímám jakoukoli investici v delším horizontu. Moje úvahy o vhodném investičním produktu například nikdy nebyly „zakalené“ mimořádně vysokou inflací, kterou jsem vnímal jako přechodný jev. Lze to zohlednit u dočasně volné likvidity, ale v rámci finančního plánování se vždy dívám na delší časový úsek.

Pro řadu investorů bylo v uplynulých měsících jednoduché umístit peníze na účet do banky nebo do repo fondu a čekat. Myslím ale, že doba spořicíh účtů už bude končit. Vysoká inflace a rostoucí úrokové sazby každopádně řadu lidí naučily přemýšlet o hodnotě majetku a investovat.

3. Na konci srpna jsme do fondu koupili nový retail park v Moravské Třebové. Budova je jako vždy plně pronajata a ihned po akvizici do fondu tak generuje cash flow z pravidelně inkasovaného nájemného. Další akvizici plánujeme ke konci roku, opět se bude jednat o nový retail park hned u Kauflandu. Hodnota nemovitostí ve fondu se tak přiblíží ke dvěma miliardám.

Předpokládám, že i za letošní rok bude nadstandardně vysoká inflace, z čehož fond REALIA profituje. Díky inflačním doložkám tak dojde k růstu výběru nájemného do fondu.

Investiční strategii držíme stále stejnou: kupujeme pouze plně obsazené retail parky bonitními nájemci s dlouhými smlouvami, důležitou součástí jsou také bankovní úvěry se zafixovanými úrokovými sazbami. Bez toho by fond nemohl doručit výnos přes 15 % p. a. jako v loňském roce. |

Fondy jsou fondy kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona. Správce upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <http://www.avantfunds.cz/informacni-povinnost/>. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s., City Tower, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle.

Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku.