

„Stěžejní je diverzifikace vůči riziku,“ říká Martin Slaný

Investiční skupina DRFG byla založena před deseti lety a působí na několika evropských trzích. Mezi oblasti jejího zájmu patří investice do nemovitostí, telekomunikací a finančních služeb. Aktuální hodnota spravovaných nemovitostí dosahuje bezmála 9 miliard korun. Obrat telekomunikační divize v roce 2021 dosáhne 1,5 mld. korun. Skupina je zakladatelem a správcem nemovitého majetku investičních fondů pod značkou CZECH FUND.

CZECH FUND otevřel nový fond kvalifikovaných investorů Czech Development Fund SICAV, a.s., který se zaměřuje na investice do výstavby rezidenčních, výrobních a logistických projektů ve střední Evropě. Investoři ocení atraktivní zhodnocení až 6,75 % p.a. Investovat lze již od 1 milionu korun. Zakladatelem fondu je skupina DRFG, která má v segmentu nemovitostí úspěšnou historii. Již před pěti lety založila nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund, který se orientuje na držbu již hotových komerčních nemovitostí primárně retailového charakteru, má více než 12 500 spokojených klientů a lze do něj investovat již od 500 korun měsíčně.

Na otázky časopisu Zdravotnictví a medicína odpovídá **Ing. Martin Slaný, Ph.D.**, hlavní ekonom investiční skupiny DRFG a.s., přednášející na VŠE v Praze.

Skupina DRFG je spojována s řadou úspěšných investičních projektů, ale nově přicházíte s fondem kvalifikovaných investorů – o co jde?

Segment nemovitostí je nosnou částí našeho podnikání. Dělali jsme klasický byznys v podobě nákupu hotových nemovitostí, hlavně regionálních retailových parků a nákupních center. V tom jsme velmi úspěšní. Nadešel čas využít své know-how a evolučně se posunout vpřed. Jako nejperspektivnější jsme vyhodnotili oblast developmentu.

Ten se od akvizic hotových nemovitostí liší jak příležitostí realizovat vyšší výnosy, tak ale i potřebou alokovat zdroje v projektu po delší časový horizont. Tomu nejlépe odpovídal koncept fondu kvalifikovaných investorů.

V investičních fondech – ať už retailových, či těch pro kvalifikované investory – vidíme budoucnost. Jedná se totiž o vysoce transparentní způsob kolektivního investování, který podléhá přísné regulaci, je auditovaný a není zde možné s věcmi jakkoliv manipulovat.



Jaká je vaše investiční strategie? (cílený výnos, časový průběh...)

Přirozeně sledujeme výnosové procento. To je závislé na několika faktorech, jako je plánovaná délka výstavby, geolokalizační předpoklady, ale také třeba parametry financování. Jedním dechem je nutno dodat, že tyto parametry se snažíme zasadit do konzervativnějšího rizikového rámce, kterým se dlouhodobě skupina profiluje.

Konkrétně Czech Development Fund SICAV se zaměřuje na investice do výstavby rezidenčních, výrobních a logistických projektů ve střední Evropě. Jeho cílený výnos

je 6,75 % p.a., minimálně však 5,75 % p.a. Doporučená délka investování je pět let. Výše uvedeným faktorům odpovídá i volba konkrétních projektů.

...a jaká jsou rizika?

Jako v případě každé investice sem patří změna trendu na daném trhu. Tím může být třeba případný pokles cen bytů. Každý si však může vyhodnotit, jaká situace dnes na trhu bydlení panuje. Přehlas poptávkou nad nabídkou není něco dobového. Jde o dlouhodobý trend daný třeba jak oblibou Čechů ve vlastnickém bydlení, tak velmi

omezenou nabídkou. Trend nakupování přes internet zase dlouhodobě stimuluje poptávku po skladovacích a logistických prostorech.

Druhé riziko, které vnímám, vytváří stát. Je jím povolovací proces, který je enormně dlouhý a náchylný k průtahům. Toto riziko však eliminujeme tím, že se orientujeme na projekty, které mají stavební povolení nebo mu jsou velmi blízko.

Proč si myslíte, že právě lékaři se na vás tak často obracejí?

Lékaři jsou našimi četnými klienty, vlastní naše dluhopisy nebo jsou klienty v CZECH FUND. Vysvětlení se nabízí – mají stabilní a nadprůměrný příjem, patří k vysokoškolsky vzdělané části populace, která si uvědomuje dopady inflace na své úspory, a také nutnost postarat se o sebe na stáří a nespolehat se jen na stát. Zároveň patří k profesím s nejvíce odpracovanými hodinami, tzn. nemají mnoho volného času. Investiční fondy nabízejí v porovnání s akciovými tituly nebo s pořízením vlastní investiční nemovitosti menší riziko, podstatně menší „micro-management“ a odbourávají řadu starostí z pozice investora.

Narůstající inflace v nás všech budí obavy a hledáme, do čeho investovat. Jaká jsou doporučení renomovaného ekonomy?

Zaprvé, nenechat své peníze ležet ladem. Inflace totiž užírá naše úspory. Pro představu, oproti roku 2015 vzrostly ceny o cca 16 %. Jinými slovy, o 160 korun se snížila kupní síla tisícikoruny z roku 2015.

Každý má odlišné vnímání rizikovitosti, stejně tak dva investoři nevyřknou stejný požadovaný výnos z dané investice, každý má jiný investiční horizont a rovněž jiné nároky na likviditu. Neexistuje tedy nějaký univerzální návod, kolik a do čeho investovat.

Platí nicméně určitá pravidla. Osobně říkám, že to vždy musí být mix – určitá investiční pyramida. Její základnu by mělo tvořit něco konzervativního. To nabízí třeba vysoce regulovaný segment otevřených podílových fondů. A jak vyplynulo už z výše vyřčeného, fenoménem jsou nemovitosti a kolektivní způsob investování dává nejen v této době logiku. Spokojí-li se člověk se zajištěním proti inflaci, zajímavými se mohou jevit protiinflační vládní dluhopisy. A na tom může investor dále stavět – třeba korporátní dluhopisy, nebo akcie. Základem je zkrátka nemít vše v jednom košíku. Stěžejní je diverzifikace vůči riziku. Tomu by měla odpovídat pestrost portfolia.

Zajímavou, leč specifickou investicí může být rovněž koupě investičního bytu, otázkou je však výběr lokality a samotná strategie.

Kdo chce koupit investiční byt, už svou příležitost promeškal. Pro tuto investici byl prostor, když ceny bytů byly nízké. Ceny rostly rychleji než nájemné, výnos tak klesá. Ve velkých městech je to markantní. Zajímavý výnos je možné získat v developmentu, to ale zase drobný investor není schopen.

Obecně platí, že má člověk tendenci na první pohled vidět výhody – každoměsíční výnos/nájem, ale ty méně viditelné věci, jako jsou všechny náklady a riziko, opomíjet. A v tomto případě mohou být opomíjené faktory významné – ať už jde o náklady na správu bytu, na opravy, na vyhledávání nájemců a bytu samotného (platí, že čas jsou peníze). V neposlední řadě vyvstává opět otázka rizika – na příkladu AirBnb jsme mohli vidět, že trh, který vypadal, že roste do nebes, se rázem propadl na dno a nemálo investorů místo čerpání výnosů muselo byt dotovat z jiných příjmů. V kolektivním investování jsou nejen tato rizika a náklady rozložena.

Vyplatí se podle vás investovat do zdravotnictví, například koupí převodu lékařské praxe nebo i celé kliniky, domova pro seniory?

Vezmeme-li v potaz demografické trendy, investice do zdravotnictví se přímo nabízejí. Avšak je zde opět ono „ale“. Není to jednoduché odvětví. Vysoké výnosy přináší startupové projekty, které se v segmentu zdravotní péče nabízejí. V médiích slyšíme jen příklady těch úspěšných, vysoce ziskových, ale nutno dodat, že drtivá většina projektů neuspěje. Pak jsou tu „tradiční“ investice ve zdravotnictví, které naznačujete. Zde je zase silná role státu a dvojnásob tady platí ostražitost před legislativním ukotvením a případnými změnami zákonů. Proti tomuto riziku se stěží zajistíte. Je nevyzpytatelné, a tedy stěží predikovatelné, na rozdíl od řady tržních rizik, která nějak umíte odhadovat a řídit.

Řada odborníků říká, že české zdravotnictví je podfinancováno. Přikláníte se k tomuto názoru, nebo je zdravotnictví všude na světě bezdenná studna?

Můžeme dlouze diskutovat, zda je vzhledem k naší – nutno zdůraznit – světové úrovni zdravotnictví v resortu dostatečný objem financí. Není žádná objektivně daná, „správná“ velikost výdajů. Nemyslím si ale, že hlavním problémem českého zdravotnictví

je málo peněz. To, co podle mého je třeba, je dodat do systému nějaký prvek pro větší efektivnost a lepší alokaci zdrojů. A to neumí nikdo lépe než trh samotný, resp. než ceny.

Uvedl bych příklad poplatků. Vždy jsem říkal, že jejich cílem nemá být vybrat více peněz, ale regulovat chování pacientů. To umí jen přímá platba, ne platba na pojištění (která není de facto ničím jiným než daní), kterou ani nevidím, neboť ji stát hned strhne z výplaty.

Proto se domnívám, že zpoplatnění například vyšších standardů nebo zavedení možnosti skutečně komerčního zdravotního připojištění je nevyhnutelné a systém zefektivní. Obdobně z druhé strany je třeba změna plateb za zdravotní úkony. Taková opatření mohou přinést další zdroje, ale hlavně jich řadu uspořít, zabránit plýtvání a zajistit lepší efektivnost.

Jste znám i jako oblíbený vysokoškolský pedagog. Jak z pozice učitele vidíte dopad téměř rok a půl trvající distanční výuky během pandemie na budoucí zdravotní sestry?

Viděli jsme situace, kdy studentky zdravotnických škol dobrovolně pomáhaly v nemocnicích, čímž „suplovaly“ praktickou přímou výuku. Jsem proto optimista a tvrdím, že tato obtížná situace může vychovat bezprecedentní generaci (nejen) sester. Vše však závisí na tom, jak ke studiu daný student/ka přistoupí.

Nicméně jsem přesvědčen, že přidaná hodnota distanční výuky je nesrovnatelně menší než z výuky přímé a že přímý kontakt mezi studentem a učitelem, ale i mezi studenty navzájem, je nenahraditelný. Bude tomu tak i ve světě všech internetů a sociálních sítí. Naopak to bude ještě důležitější.

(red)

foto: archiv Martina Slaného

Czech Development Fund SICAV, a.s. je fondem 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., ROHAN BUSINESS CENTRE, Rohanské nábřeží 671/15 (recepcce B), 186 00 Praha 8.

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