

DLE JAKÝCH *KRITÉRIÍ* VYBÍRAT *FKI* DO *PORTFOLIA*?

01 – BEZPEČNOST

Při výběru FKI by bezpečnost investice měla být na prvním místě. Doporučujeme si o fondu zjistit následující informace:

- **Regulace a domicil:** doporučujeme zcela vyloučit neregulované fondy. U regulovaných může být bezpečnější, pokud mají domicil v ČR z důvodu odlišných požadavků na přeceňování či reporting
- **Zadluženost:** pro FKI, které investuje do středně a vysokomaržového podnikání (např. pronájem komerčních nemovitostí, development, private equity) vnímáme jako dlouhodobě optimální zadlužení LTV 50%; to umožní benefitovat z pákového efektu, ale zároveň zachová dostatečný prostor si případně dále půjčit a tím překonat třeba i několik let dlouhou recesi bez nuceného odprodeje majetku
- **Diverzifikace portfolia:** i v případě velkých fondů je zapotřebí pozorně sledovat počet projektů v portfoliu; jako optimální vidíme 10 a více projektů, tak aby v případě výpadku příjmu z jednoho projektu byl efekt na výnosnost celého fondu omezen
- **Ochranný mechanismus:** fondy s ochranným mechanismem, tedy závazkem zakladatelů ručit vlastním kapitálem za výnosy i jistiny investorů jsou bezpochyby bezpečnější než fondy bez ochranných mechanismů, a to již jen z titulu vysoké angažovanosti zakladatelů; samozřejmě je ale zapotřebí pečlivě sledovat i objem kapitálu, kterým je ručeno (nejlépe v poměru s objemem prostředků investorů ve fondu) a dále také jestli takový fond příliš nelimituje max. možný výnos investora.
- **Velikost fondu:** tak aby nebyl FKI příliš zatížen náklady na provoz fondu a zároveň mohl fond efektivně dosáhnout potřebné diverzifikace, měl by fondový kapitál činit v českém prostředí alespoň CZK 200 mil.
- **Track-record fondu a zakladatelů:** zakladatelé musejí mít prokazatelný track-record v businessu, nejlépe v oboru ve kterém v rámci FKI podnikají; Ideálně by fond měl již mít alespoň tříletou historii, ze které půjde vysledovat dynamika růstu fondového kapitálu, zhodnocení a volatilita vývoje investičních akcií či reference na dokončené projekty.



02 – VÝNOS

Dle našeho názoru by měl být očekávaný čistý výnos (tzn. po odečtení od manažerského poplatku) kvalitního FKI dvouciferný, tedy alespoň na úrovni 10% p.a. A to z důvodu, že FKI by jako alternativní investice v rámci portfolia investora měl i z důvodu nižší likvidnosti plnit roli zvyšování výnosu celého portfolia. Velmi kvalitní zahraniční, ale i české FKI stabilně dosahují této hranice nebo ji i překračují. U FKI se stabilním výnosem pod 8% p.a. je otázkou, jakou tato investice vlastně plní roli – přinejmenším je tedy na místě u takového fondu požadovat excelentní likvidnost (týdenní či max. měsíční), úplnou stabilitu výnosů (tzn. min. volatilitu), či lépe obojí zmíněné.

03 – LIKVIDNOST

V rámci hodnocení likvidnosti se doporučuje zaměřit na dva údaje:

- **Doba od podání žádosti o odkup do vyplacení peněžních prostředků,** a to jestli je pevně definovaná či závislá na určitých parametrech či okolnostech (např. výše odkupovaného objemu, celkový objem odkupů fondu v daném období); Tato doba by dle našeho názoru neměla být standardně vyšší než max. 6 měsíců
- **Doba po kterou při odkupu nebudou prostředky zhodnocovány,** tedy doba mezi rozhodným dnem, kdy dojde ke stanovení výstupním kurzu investiční akcie a dnem, kdy dojde k vyplacení peněžních prostředků; Tato doba by dle našeho názoru neměla být standardně vyšší než max. 3 měsíce. Zejména u produktů, které by poté překročily výše zmíněné hranice je zapotřebí s těmito delšími lhůtami již před zainvestováním kalkulovat, tzn. uvážit po kolika letech lze mít prostředky zpět na účtu bez výstupních poplatků a uvážit, jaký je reálný průměrný očekávaný výnos při započítání období bez zhodnocování kapitálu.

04 – ODPOVĚDNOST?

Síla preference vůči ESG, resp. odpovědnosti podnikání, bývá mezi investory individuální. Dle této preference doporučujeme investorovi zjistit závazek zkoumaného fondu vůči ESG. Dle SFDR směrnice mohou být fondy tzv. „tmavě zelené“ (ty dodržují stanovené cíle vůči ESG, třeba i na úkor výnosu), „světle zelené“ (ty zvažují ESG aspekty v investičním procesu a pravidelně reportují aktivity v oblasti ESG; výnos bývá ale stále primárním cílem fondu), nebo bez politiky vůči ESG. Například v oblasti nemovitostí v ČR aktuálně z více než třiceti FKI nevidujeme žádný „tmavě zelený“ fond, evidujeme pět „světle zelených“ fondů“ a zbytek aktuálně nemá stanovenou politiku vůči ESG. Může nastat i situace, kdy fond tvrdí, že jsou ESG aspekty podnikání jeho prioritou, ale nemá zavedenou politiku SFDR ve statutu a tím ani pravidelně nereportuje své aktivity v této oblasti. V takovém případě se jedná o „greenwashing“.