

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. pronájmy 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.