

CONSEQ v médiích

Leden 2019



Conseq

Conseq koupil A7 Office centre

Investiční fond Conseq Realitní koupil od společnosti Revetas Capital budovu bývalého Prvního měšťanského pivovaru v pražských Holešovicích. Nyní je v ní kancelářský komplex s názvem A7 Office Centre. Revetas Capital vlastnil budovu tři roky.

Cenu transakce ani jedna strana nezveřejnila. Kanceláře mají celkovou plochu 16 000 metrů čtverečních. Mezi nájemníky jsou například Czech News Center, Ahold Czech Republic, DM drogerie nebo Megapixel.

První měšťanský pivovar v Holešovicích byl postaven v roce 1896. Pivo se značkou Měšťan se v něm vařilo do roku 1998. Přestavba na kancelářský komplex včetně maloobchodních prostor byla dokončena v roce 2008. Celý areál je kulturní památkou.

Conseq Realitní je nemovitostní fond, který podle údajů Asociace pro kapitálový trh spravuje aktiva zhruba za 60 mld. Kč.

(Stavebni-forum.cz,
30. 1. 2019)

Kopání do plechovky



Takový výprask britská vláda v posledních sto letech nedostala. Prohra Theresy Mayové v hlasování o brexitové dohodě o 230 hlasů je odrazem historicky nevídaného nepřečtení situace. V podstatě jsme zpátky v bodě nula. Jen času něco udělat je už velmi málo. "Přednastavenou" variantou zůstává, že za 75 dní Británie opustí EU bez dohody. Tento negativní výhled vyvažuje snad jen to, že parlament se zdá být schopen dohody alespoň na jediné

věci: že neřízenému odchodu je potřeba zabránit. Co bude následovat? Vláda nemůže jen tak vyčkávat a koukat na tikající hodiny. Poslanci jí dali tři dny na to, aby se před ně vrátila s alternativním plánem. Což je něco, co Mayová nemá. Dnes se tam tedy vrátí a mechanicky odrecituje, že s uníi vyjedná něco lepšího. Unie jí potřícáté řekne, že vyjednanou dohodu otevírat nebude.

Tudy cesta nepovede. Čas na další možnosti. Třeba "Norsko-plus", což je členství v jednotném trhu a v celní unii s EU. Problém je, že to není žádný brexit. Znamenalo by to pokračování volného pohybu lidí a Británie by nemohla uzavírat vlastní dohody o volném obchodu. Pak je tady nápad s druhým referendem. Problém je, že se k němu moc nemá ani opozice. Není vůbec jisté, jak by dopadlo,

jedinou jistotou je, že by kampaň byla ještě špinavější než ta první. Britové pravděpodobně a trochu paradoxně zvolí osvědčený způsob evropského řešení problémů: odkopnou plechovku.

Rozhodnutí premiérky začít s odpočítáváním ještě předtím, než měla vůbec vyjednávací strategii a aspoň trochu jednotnou stranu, bylo školáckou chybou. Na rozdíl od mnoha jiných, které udělala, však tuto může napravit odkladem účinnosti článku 50. Odklad umožní Británii zjistit, co vlastně sama chce. To bude trvat dlouho. Myslím, že do slovníků se po "dočasném pobytu vojsk" dostane i "dočasný odklad brexitu". Tahle sága jen tak neskončí.

Martin Lobotka,
hlavní analytik
Conseq Investment
Management

(E15,
21. 1. 2019)

Chceme spořit, nebo investovat?



Přestože rostou referenční úroky, banky se do dělení o výnosy z úložek u ČNB příliš nehrnou. Nemají totiž příliš důvod. Jejich bilance jsou napěchované likviditou, protože poměry poskytnutých úvěrů k získaným vkladům patří mezi nejvyšší v Evropě. K tomu jsou Češi stále více

střádalové než investoři a své úspory ukládají u bank nehledě na získaný výnos.

Zajímavé je v tomto ohledu srovnání s Rakouskem. Často si totiž říkáme, že k mentalitě jeho obyvatel prý máme nejbližší. Jenže naši jižní sousedé jsou skoro třikrát pilnější investoři, než jsme my. Třeba takový poměr investic do fondů k penězům uloženým v bankách je téměř trojnásobný než u nás. V reálu to zjednodušeně znamená, že Rakušan každé své třetí euro investuje, zatímco Čech investuje téměř až každou desátou korunu a těch zbylých devět raději uloží do banky. Výmluvy a poukazy na střeoevropskou mentalitu ve světle tohoto srovnání neob-

stojí. Máme ještě co dohánět. Spořit si dlouhodobě, třeba na penzi, na bankovním účtu nedávalo smysl nikdy, ani při nulových sazbách, ani při těch současných, ani při těch o procento vyšších. Díky nízkým úrokům v uplynulých pěti letech to už část obyvatel pochopila, díky rozevírání nůžek mezi sazbami na peněžním trhu a na depozitních účtech to teď pochopí i další.

Lukáš Vácha,
obchodní ředitel pro
privátní a institucionální
klientelu
Conseq Investment
Management

(*Hospodářské noviny*,
24. 1. 2019)



Letos bude Vladimíru Gorin-gerovi šedesát. Kulatiny oslaví tím, že si nadělí pípu a předčasný důchod. Odstěhuje se natrvalo na chatu u hradu Šternberk, skleník a psa už si pořídl. Zbývá předat menší stavební firmu zaměstnancům, kteří mu ji budou splácet každý rok ze zisku. Tyhle peníze Vladimírovi ale pobyt na chatě nezpříjemní, spíš poslouží "pro strýčka příhodu". Nechá se totiž zaměstnat v druhé firmě, která provozuje dva hotely a je v ní společníkem. Bude pro ni občas dohlížet na přístavbu dalšího hotelu a ještě si přivydělá psaním kontrolních posudků na stavby s evropskou dotací. Bývalý stavitel si spočítal, že bude potřebovat měsíčně zhruba 50 tisíc korun a to mu jeho plán pohodlně zajistí. Roky, kdy se nerval s tím, jestli dostane zakázku a bude mít z čeho zaplatit své lidi, se tedy konečně zúročí. "Těším se na to jak mladej. Nahlodal jsem i pár svých kamarádů, kteří také chtějí prodat firmy a předčasně se penzionovat, takže tu pípu nakonec dost užiju" říká Vladimír.

Těch, kteří si uvědomují, že nejlepší investice může být ta do sebe a volného času, nebude málo. Ne každý ale stihl po revoluci vybudovat firmu, kterou teď může prodat, a zajistit si tak pohodlný příjem na "vejminek". Investičních poradců jsme se proto optali na tipy, jak na to a kolik peněz je potřeba pro rozhodnutí dál už nevytvářet hodnoty a být tou hodnotou sám o sobě.

Pravidlo čtyř procent

Na otázku, kolik bych měl mít našetřeno, abych mohl s klidem nadobro zabouchnout dveře kanceláře, samozřejmě neexistuje jednoduchá odpověď. Bude záležet na tom, jaký si chce předčasný důchodce zachovat životní standard. A také je podstatné, kolika let se nakonec dožije. Nicméně investiční poradci pár rad přece jen nabízejí. Potřebný objem prostředků

bude podle Daniela Drahotského, ředitele divize Finanční trhy J&T Banky, mnohem větší, než jsou si lidé ochotni připustit. "Stačí si porovnat, kolik peněz člověk utrácí v pracovním týdnu a kolik o víkend. Dříve se mělo za to, že rentiéři stačí 70 až 80 procent současného příjmu, aby byl spokojen. Podle některých novějších studií však předčasný dobrovolný důchodce potřebuje až 130 procent současného příjmu, tedy pokud pro něj není ideál krmit v parku holuby," podotýká Drahotský. Pak bude potřebovat peníze na cestování, zábavu a koníčky a později i na léčbu a někoho, kdo mu poskytne drobnou či rozsáhlejší asistenci. Když budeme trochu cyničtí a budeme počítat, že právě my můžeme být jedním ze 150 tisíc Čechů, které postihne Alzheimerova choroba, i u nás už existují vyvolené soukromé domovy. Pobyt v takovém centru, kde klienta občas navštíví masér nebo fyzioterapeut a odpoledne bude patlat keramiku, vyjde na 30 tisíc korun měsíčně a víc.

Podle Richarda Siudy, ředitele Conseq penzijní společnosti, je poměrně dobrým návodem pravidlo čtyř procent, které představil světu finanční expert William Bengen již v roce 1994. Zní asi takto: poměrně bezpečné je mít naspořeno tolik, abych si mohl vybírat ročně čtyři procenta původní naspořené částky s průběžným navyšováním o inflaci. Pokud chci například měsíčně rentu 20 tisíc korun, potřebuji mít při odchodu do důchodu šest milionů korun," počítá Siuda.

I pokud zapomeneme, že řada řádných penzistů si naopak k důchodu musí přivydělávat práci, a budeme počítat se skromnými příjmy, vyjdou nám ale opět miliony. "Předpokládám-li, že jako žena se dožiji průměrného věku podle tabu-

lek, budu v penzi od 50 do 80. Tedy vlastně stejnou dobu, jakou jsem pracovala. Pokud budu chtít od 50 let přilepšení řekněme deset tisíc měsíčně, tak to znamená, že si musím v průběhu svých zhruba 30 aktivních roků našetřit 3,6 milionu korun. Zní to jako ohromná částka, ale není nedosažitelná," konstatuje Marie Zemanová z ČSOB. Tedy v případě, že člověk začne spořit hned ve dvaceti letech.

Zapomeňte na slavník

Oslovení investiční poradci se přiklánějí k tomu, aby lidé při plánování důchodu nemysleli primárně na nakumulování jednorázové sumy. Základem je zajistit si pravidelný zdroj příjmu, nejlépe více zdrojů na sobě nezávislých. Příjem by zároveň měl být dostatečně pasivní - i když o každý příjem je potřeba se trochu starat, neměl by vyžadovat úsilí příliš, jinak by nedávalo smysl chodit do důchodu. Když si tohle uvědomíme, pak už je celkem jednoduchá matematika vyčíslit si své měsíční náklady. Ty se rovnají pasivnímu příjmu, který potřebujeme získat.

"Jestliže bych měl vyřknout nějaké pravidlo, pak pokud dokážete šetřit 50 procent svého aktivního příjmu a tyto peníze budete investovat s průměrným výnosem čtyři až pět procent, můžete odejít do důchodu za zhruba sedm až deset let," říká Vít Endler, zakladatel společnosti Finanční samuraj.cz. Když potom budeme dál počítat s Danielem Drahotským, vyjde nám, že pokud budeme mít nainvestovány tři miliony korun, které budou zhodnocované třemi procenty ročně, v reálném vyjádření nám vystačí na pouhých 12 let, pokud bude náš měsíční výdaj 25 tisíc korun měsíčně.

Jak dalece zakomponovat do našich příjmů i starobní důchod, na který dříve či

později dosáhneme, určitě závisí na tom, kolik nám je let. Každému soudnému člověku je jasné, že důchodový systém v současné době je neudržitelný. "Pro generaci dnešních třicátníků bude starobní důchod představovat v budoucnu něco jako dávky v hmotné nouzi. Každý se bude muset připravit na to, aby si ke starobnímu důchodu nějakým způsobem přilepšil. Ideální je proto během aktivní fáze života pracovat na zajištění pasivního příjmu," soudí také Jiří Cihlář, analytik finančních trhů Next Finance.

Kam investovat?

V okamžiku, kdy už nějaká ta aktiva máme, závisí způsob investice opět na věku. Pro období kumulace kapitálu jsou podle Drahotského nejvhodnější pravidelné investice do rizikových zhodnocujících aktiv. Pro období spotřeby pak výnosová aktiva a renty, tedy nájmy, pachtý, úroky nebo dividendy z nich. "Nechceme-li na stará kolena nebo na dálku v Thajsku řešit, zda nám někdo z nájemců neponičí pronájemný byt, a tudíž nám vypadne celý dodatečný příjem z pronájmu, pak se jako nejvhodnější alternativa nabízejí podílové fondy - ve fázi kumulace fondy akciové, v pozdější fázi smíšené a dluhopisové. Anebo to lze zařadit jako, vše v jednom," říká Drahotský. V J&T spravují několik fondů J&T Life, které průběžně přizpůsobují portfolio věku investora a připravují i fond zaměřený právě na rentiéři. Pro drobné investory doporučuje finanční poradce Lukáš Urbánek ze společnosti Partners podílové fondy a doplňkové penzijní spoření.

(Hana Boříková, Euro, 3. 1. 2019)