



Názor

Investujte s chladnou hlavou a nikdy nesázejte na jednu kartu



V posilovnách se nedá pohnout, roste poptávka po zdravé výživě a u dietologů se tvoří fronty. I to je dopad předsevzetí, která si dáváme každoročně. Jaké předsevzetí by si však měl dát ten, kdo chce letos zhodnotit své prostředky v roli investora?

Moje první rada zní - kupujte raději dluhopisy s krátkou splatností, byť budou mít výnos většinou nízký nebo i žádný. To, že české státní dluhopisy mají až do pětileté splatnosti záporný výnos, neznamená, že si nakoupíte rovnou desetileté s výnosem 0,5 procenta a budete spokojeni s vaším rozhodnutím. Pak se totiž s tímto nízkým ziskem ocitnete na deset let "zamčení". Pokud dojde k obecnému zvýšení sazeb, bude vás to hodně mrzet, protože jiní si budou ve stejném okamžiku kupovat stejné dluhopisy, avšak s výnosem mnohem vyšším. Při delší než pětileté splatnosti cenných papírů by se mohl nejeden investor spálit.

S lhůtou do pěti let se pokuste zalovit ve vodách dlu-

hopisů konkrétních firem, kde se nějaké výnosy dají přece jen očekávat. Pokud udržíte paletu vašich investičních položek dostatečně diverzifikovanou, máte solidní šanci, že negativního překvapení se nedočkáte ani letos.

Víte, kdy nakupovat?

Bezpochyby největší ztrátu zaznamenali v roce 2016 investoři reagující na různé krátkodobé panické situace. Rozhodnutí Velké Británie vystoupit z Evropské unie hodnotili sice někteří lidé jako překvapující, avšak prodávat akcie hned po referendu bylo největší chybou, kterou mohl investor udělat.

Obzvláště ten, kdo se zaměřuje na dlouhodobé investice a nespolehá jen na jednoho koně, by totiž měl v období paniky akcie spíše nakupovat. Už Nathan Rothschild v XVIII. století s jistou nadsázkou říkával, že nejlepší je kupovat v době, kdy na ulicích teče krev. Jedním z hlavních letošních témat, patrně s celosvětovým dopadem, bude předpokládané snížení podnikových daní v USA. Má se za to, že nový prezident USA Donald Trump se tímto krokem vynasnaží přilákat domů americké společnosti, které dnes daní příjmy v cizině. Sazba by prý mohla klesnout z nynějších "přísných" 35 procent na patnáct. Osobně bych se však jako investor soustředil na akcie těch podniků, které už příjmy v USA opravdu daní.

Zajímavé by to mohlo být například u různých průmyslových společností, pokud

prezident USA splní sliby o podpoře infrastruktury.

Tipy se najdou i doma

Do pozornosti velkých akterů na finančním trhu se opět dostává i střední Evropa, což může být impulsem také pro českého investora. Jednak jsou zde mnohé akcie oceněné stále ještě relativně nízkou a jednak tato oblast vykazuje poměrně slušný růst hrubého domácího produktu ve stabilním politickém prostředí.

Proto se domnívám, že za vhodným investičním tipem není potřeba chodit daleko. Nejedno lze najít i na pražské burze. Výhoda je kromě jiného i v tom, že podklady pro analýzu se dají rychle nalézt a navíc bez dodatečných nákladů. Objem obchodů na pražské burze se již čtyři roky drží na stabilní hranici kolem 170 miliard korun za rok.

Proto je jistě mnohem snazší investovat do podniku, který mi dodává elektřinu, případně jehož výrobky konzumuji, než složitě analyzovat zahraniční společnosti. Jestliže ještě nemáte ve vlastním portfoliu nemovitosti, je stále vhodný čas pro změnu. Ideálně se zaměřením na objekty komerční a hlavně průmyslové. V Česku vznikla v poslední době řada fondů, které nabízejí takovou možnost i drobným investorům.

A moje poslední doporučení - nesázejte na jednu kartu a riziko si rozložte.

Univerzální titul, který by v krátké době zhodnotil investici o desítky procent, zkrátka neexistuje.

**Tomáš Kálal,
Senior Relationship
Manager
Conseq Investment
Management**

(Pražský deník,
30. 1. 2017)

Conseq upsal dluhopis MS - Invest s výnosem 5,5 % p. a.

Společnost Moravská stavební - INVEST, a. s. (dále jen „MS - Invest“), významný developer nemovitostí v České republice, oznamuje, že ke dni 13. 1. 2017 vydala dluhopisy v nominální hodnotě 320 milionů Kč a splatností v roce 2021. Vedoucím manažerem emise je **Conseq Investment Management, a.s.** (dále jen „Conseq“). Finančním poradcem vedoucího manažera byla společnost C Corporate Finance, s. r. o.

Jedná se o diskontovaný dluhopis s pětiletou splatností a fixním výnosem do splatnosti 5,5 % p. a. Získané prostředky použije MS - Invest k výstavbě bytového komplexu s komerční částí v srdci Karlína, kde vznikne přibližně 3 800 m² bytových ploch a 2 000 m² komerčních prostor. Druhý projekt se nachází v brněnské části Jundrov, kde bude developer stavět 39 rodinných domů. Zhruba polovina z výtežku emise, tj. 125 milionů, bude použita na refinancování stávajícího dluhu.

(finparada.cz, 17. 1. 2017)



ní účty bondy za 119 miliard korun. Celkový podíl českých dluhopisů v cizích rukách tak podle dat ministerstva financí poprvé v historii přesáhl třicet procent a je tak oproti konci roku 2015 takřka dvojnásobný.

"Za nárůstem držby českých státních dluhopisů zahraničními investory je primárně očekávání posílení koruny poté, co ČNB pravděpodobně v průběhu letošního roku ukončí devizové intervence," uvádí portfolio manažer Conseq Ondřej Matuška.

Ve vlastnictví zahraničních hráčů je poprvé v historii České republiky přes třicet procent dluhopisů domácí vlády.

Zahraniční investoři loni skoupli rekordní objem českých státních dluhopisů. Do konce listopadu putovaly na přespol-

Právě státní dluhopisy jsou podle něj pro zahraniční hráče oblíbeným nástrojem, v němž parkují své peníze. Podobně činili například i v roce 2010, kdy jim české bondy sloužily jako atraktivní alternativa v krizových letech a kdy se jejich podíl na vlastnictví českého dluhu

poprvé přiblížil třiceti procentům. Hráči z ciziny přitom loni nakupovali dluhopisy nejen od české vlády, ale i od bank, které bondy hromadně vymetaly ze svých rozvah.

Jen tuzemské banky prodaly státní dluhopisy za 143 miliard korun. "Držet dluhopisy se záporným výnosem pro ně nedává příliš velký smysl," připomíná hlavní ekonom UniCreditu Pavel Sobíšek.

Fenomén záporných výnosů ze státních dluhopisů přitom vydatně přiznala právě poptávka ze zahraničí. Za nákup krátkodobých bondů se splatností dvou let byli přespolní hráči s vidinou budoucích kurzových zisků ochotni zaplatit až 1,5 procenta ročního úroku.

"Tím na čas získaly české dluhopisy světový primát

v úrovni záporného výnosu," doplňuje Matuška.

Ekonomové zdůrazňují, že transfer českého dluhu z domácích na zahraniční adresy není bez rizika.

"Zahraniční investoři se často chovají stádně a v případě změny podmínek se snaží vyprodat svá aktiva na malých a málo likvidních trzích co nejrychleji. Výsledkem pak mohou být značné pohyby ve výnosech dluhopisů," uvádí hlavní ekonom UniCreditu Pavel Sobíšek. Pro český stát by to do budoucna znamenalo obtížnější plánování svého dluhového financování.

(Jaroslav Bukovský, E15, 3. 1. 2017)

Majitel Hollandie Piškanin prodal supermarkety

Investiční společnost Conseq vyrazila na realitní nákupy. Pokud všechny rozjednané transakce vyjdou, vloží letos do nemovitostí půl miliardy korun.

Fond společnosti Conseq koupil do svého portfolia pět supermarketů. Prodával je velkopodnikatel František Piškanin, jehož rodina ovládá logistickou společnost Hopi a výrobce jogurtů Hollandia.

"Tyto nemovitosti jsme vyhodnotili jako vhodné jak z hlediska ceny a očekávaného výnosu ve vztahu k investičním rizikům, tak vzhledem k záměru mít portfolio nemovitostí široce diverzifikované, přičemž zastoupení regionálních ma-

loobchodních nemovitostí bylo dosud nízké," uvedl šéf skupiny Conseq Jan Vedral.

Dva z prodaných supermarketů jsou v Karlovarském kraji, tři v Ústeckém. Kupní cenu strany nezveřejnily.

"Snad mohu prozradit, že roční výnos z nájmu k pořízovací ceně je v současnosti dvouciferný," dodal Vedral.

Podílové listy fondu, do něhož se supermarkety dostaly, si budou moci od deseti tisíc korun pořídit i drobní investoři. Konzultanti připomínají, že v této části retailu - na rozdíl třeba od kanceláří nebo skladů - se vůči

nájemcům příliš neuplatňují pobídky typu nájemních prázdnin nebo příspěvků na vybavení interiérů. To majitelům zvyšuje zisky.

"Retail představuje stabilnější investici, a to především z pohledu jistoty příjmu. To platí také z hlediska daně lokality. Retail, konkrétně segment potravin, funguje nejen ve velkých městech, ale také v těch nejmenších s počtem obyvatel pod deset tisíc," vysvětlil investiční specialista Zdeněk Špaček z poradenské společnosti JK Advisory, která se na transakci mezi investičním fondem Conseq a podnikatelem Piškaninem podílela. Investiční skupina Conseq pracuje na možnostech nákupu dalších realit.

"Jsme v pokročilém stadiu jednání o nákupu průmys-

lového areálu v Praze-západ. Předpokládáme, že transakce bude finalizována do konce prvního čtvrtletí letošního roku," sdělil ředitel firmy Jan Vedral. "Ve druhém čtvrtletí bychom mohli nakoupit administrativní budovu v Praze, kde jsme již s prodávajícím také dohodnuti na podmínkách transakce," dodal.

Pokud Conseq úspěšně dokončí obě transakce a prodej podílových listů bude pokračovat stejným tempem jako v loňském roce, investuje letos zhruba půl miliard korun.

(Daniel Novák, E15, 27. 1. 2017)