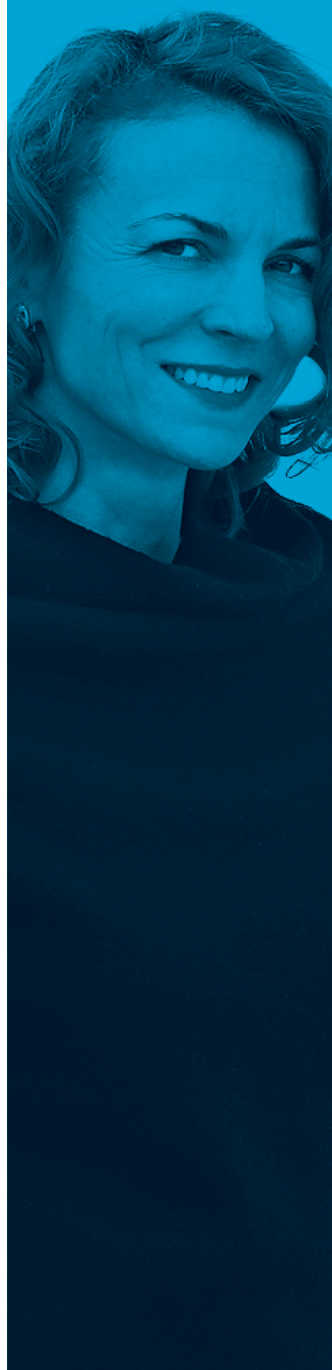


# NOVÁ VLNA

Podnikatelé Milan Kratina, David Rusňák či Iva Šťastná začínali od nuly, dnes se mohou počítat mezi miliardáře. O jejich úspěchu rozhodlo i to, že se nebojí zadlužování a umějí se rozdělit o zisk



# ČESKÉHO BYZNYSU





David Tramba  
tramba@mf.cz

Jejich zájem je nakupovat, nejlépe v oboru energetiky, komerčních nemovitostí a technologií. Jejich hlavní příkazání zní: expanduj, dokud můžeš. Hlavní cíl je vyrůst během několika let z nuly k miliardovým tržbám. Nebojí se zadlužování, často vydávají dluhopisy nebo lákají širší investorskou veřejnost do fondů. A většinou se jim daří vydělávat již v prvotní růstové fázi.

Tak lze ve stručnosti popsat strategii investičních skupin a jejich vlastníků – byznysových oportunistů, kteří hledají napříč obory aktiva s perspektivou slušného zhodnocení. Týdeník Euro se zaměřil hlavně na ty skupiny, které rozjely svou činnost až v posledních deseti letech, a nemohly se tudíž účastnit privatizace v 90. letech minulého století ani ekonomického boomu v době okolo vstupu Česka do Evropské unie.

Jako zástupce „nové vlny“ investičních skupin vybíráme společnost Accolade, DRFG, Unicapital, Jet Investment a Portiva. V mnohém se různí, ale společný mají předpoklad, že vývoj jde správným směrem a vyplatí se vsadit na budoucí růst. Spojuje je též informační otevřenost, kterou se liší od mnoha „větších“ českých miliardářů s delší podnikatelskou historií.

### Boom bílých krabic

Společnost Accolade neznal před pěti lety téměř nikdo. Dnes je významným hráčem v oboru stavby a provozování průmyslových a logistických hal, vlastní aktiva za deset miliard korun. Růst výnosů v posledních čtyřech letech dosáhl 154 procent – každým rokem. Díky této dynamice zařadil deník Financial Times skupinu Accolade na 56. místo v žebříčku nejrychleji rostoucích evropských společností.

Zakladatel této firmy, nyní 33letý **Milan Kratina**, nasbíral první zkušenosti ve státní agentuře CzechInvest, kde se zabýval nabídkou průmyslových zón. „Obor průmyslových hal ovládaly společnosti se zahraničními vlastníky. Proto jsem si někdy před sedmi lety řekl: proč nezaložit firmu s českými investory?“ vzpomíná Kratina.

Jedná se o kapitálově náročný obor, kde musíte na začátku sehnat řádově miliardy korun, ale který nese téměř stabilní výnos okolo sedmi procent. Finance se podařilo sehnat díky fondu



kvalifikovaných investorů a bankovním úvěrům. Kratina fond zakládal v době (prezidentské) úřednické vlády Jiřího Rusnoka, která nebyla k této formě investování zrovna přátelská. To je hlavní důvod, proč byl fond Accolade zaregistrován nikoli v Česku, ale na Maltě.

Kratinova firma vstoupila na trh právě včas, aby zachytila dobu, kdy raketově stoupl zájem o skladovací prostory pro internetové obchody a logistické firmy. Na trh přicházejí velcí zákazníci – typickým příkladem může být Amazon nebo Alza.cz – a hraje se o to, kdo uspokojí jejich poptávku po stovkách tisíců metrů ploch k pronájmu. Naopak zájem o průmyslové haly určené pro výrobní podniky v poslední době spíše opadá.

Ke konci loňského roku vlastnil fond Accolade komerční nemovitosti v hodnotě přes 385 milionů eur, letos v prosinci to má být již 642 milionů eur. Největší areály má u Chebu a Stříbra v západních Čechách, mezi velké nájemce patří Tchibo, DHL či Saint Gobain. Mohutně expanduje také v Polsku. Získal zde například areál bývalé zbrojovky ve Štětíně, kde za éry nacistického Německa vyráběli



stíhačky Messerschmitt. V Polsku se stavějí průmyslové a skladové haly s plochou přes dva miliony metrů čtverečních ročně, přičemž Accolade se zařadil mezi nejaktivnější budovatele.

Ani to české firmě nestačí. V současnosti proniká také na německý trh, první haly staví v Alsdorfu a Bochumi v průmyslovém regionu Severní Porýní. „Máme zájem vstoupit ještě na Slovensko, ale dál na východ už se pouštět nebudeme. Cílem další expanze bude hlavně západní Evropa,“ dodává k budoucím plánům Milan Kratina.

### Brňané na vzestupu

Svižný růst zaznamenává také investiční skupina DRFG, jejímž zakladatelem a hlavním akcionářem je **David Rusňák**. Patří do početné skupiny dravých společností s kořeny na jižní Moravě. Ostatně v Brně má dodnes sídlo třeba



i Jet Investment Igora Faita a Portiva Ivy Šťastné. Byznys DRFG stojí na třech nohách, kterými jsou komerční nemovitosti, telekomunikace a finanční služby.

DRFG pod současným názvem funguje od konce roku 2011. „Skupina i loni pokračovala v dynamickém růstu. Konsolidovaná aktiva vzrostla o 65 procent na více než 7,3 miliardy korun. Tržby vzrostly více než dvojnásobně na 3,85 miliardy a konsolidovaný zisk EBITDA vzrostl loni o třetinu na 431 milionů korun,“ shrnul loňské výsledky hlavní ekonom DRFG Martin Slaný.

Skokový růst souvisí hlavně s loňskými akvizicemi komerčních budov. Konkrétně se jedná o nákupní parky v Trutnově a v Litoměřicích či dvanáct nemovitostí napříč Českou republikou, ve kterých se nacházejí obchody Billa, Penny Market a Albert. „Velmi aktivní jsme byli i v oblasti finanční distribuce, kde hlavní událostí byl vstup naší skupiny do společnosti Chytrý

Honza,“ doplnil člen představenstva DRFG Juraj Černíčka.

Svůj růst Rusňákova finanční skupina financuje z dluhopisů, bankovních úvěrů a v případě nemovitostí od roku 2016 i díky investičnímu fondu; jejich nabídku pod značkou Czech Fund chce Rusňákova firma dále rozšiřovat. Podle oznámení na firemním webu připravuje fond zaměřený na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů a rozvodné sítě. Do dalších oborů se DRFG nehrne, držet se chce svého hesla „Investujeme jen do toho, do čeho vidíme“.

Aktualitou z poslední doby je vstup nových akcionářů přímo do mateřského holdingu DRFG. Bývalý bankéř Pavel Vyhnanek spolu s advokátem Pavlem Fráňou zde od února vlastní 35procentní podíl. „Primárním cílem vstupu nových akcionářů je udržet tempo růstu, skvělou finanční kondici a rozšířit stávající tým o významné osobnosti byznysu s mezinárodními zkušenostmi,“ říká Juraj Černíčka.

#### Bankéř, solárník i hoteliér

Raketový start nových byznysmenů snad nejlépe ukazuje příklad Pavla Hubáčka. Investiční skupinu Unicapital založil v polovině roku 2013, ale až o dva roky později začal masivně nakupovat. Během krátké doby si pořídil kancelářskou budovu S9 Florenc v centru Prahy, několik zemědělských podniků, dvě solární elektrárny i majoritní podíl v záložně Creditas. Expanze byla zčásti financována emisemi dluhopisů.

Další vlna nákupů přišla před dvěma lety, kdy Hubáčkův Unicapital ovládl známý karlovarský Grandhotel Pupp, kancelářské budovy Stodůlky Property Park a firmu Alzheimercentrum, pod kterou spadá deset specializovaných zdravotních center v Česku a jedno na Slovensku. Unicapital v poslední době také prodává – třeba menšinový podíl v ČD – Telematice skončil v majetku PPF. Na konci roku 2017 odprodal také Agropodnik Dvorce, a to neobvyklému kupci – Biskupství ostravsko-opavskému. I díky prodeji aktiv skupina Unicapital slušně vydělává. Zisk v roce 2017 převýšil jednu miliardu korun, loni se podle předběžných odhadů jednalo o zhruba 750 milionů korun.

Uvolněné peníze investuje Hubáček hlavně do rozvoje Banky Creditas, která vznikla před dvěma lety z původní zálohy. „Banka Creditas za tyto dva roky ztrojnásobila počet klientů i zisk, dnes má bilanční sumu přes 45 miliard korun. Plánujeme, aby Creditas byla středně velkou bankou, a věříme, že brzy bude patřit i mezi top 10 bank na českém trhu,“ uvedla mluvčí banky Lucie Brunclíková.

Pavel Hubáček měl podle Brunclíkové již několik nabídek, aby banku prodal, ale zatím prý o takovém kroku neuvažuje. Naopak chce dále posilovat. Spořivé klienty láká na termínované vklady s neobvykle vysokým výnosem 3,1 procenta a technologické nadšence na aplikaci Richee, která umožňuje obsluhu více účtů vedených v různých bankách z jednoho místa.

„Primárním cílem vstupu nových akcionářů je udržet tempo růstu, skvělou finanční kondici a rozšířit stávající tým o významné osobnosti byznysu s mezinárodními zkušenostmi,“ říká Juraj Černíčka z DRFG.

Hubáček je z pěti zde prezentovaných byznysmenů nejbohatší, jako jediný z nich se zařadil mezi stovku nejbohatších Čechů a Slováků. V loňském žebříčku týdeníku Euro se umístil na 40. místě s odhadovanou výší majetku 7,3 miliardy korun. Další se mohou do žebříčku dostat během několika let, pokud se jim podaří realizovat jejich expanzivní plány.

#### Od větrníků k papíru

Finanční či investiční skupiny mohou vznikat i jinak než od nuly. Stačí, když se



vlastník rozhodne využít peníze vydělané v hlavním oboru podnikání někde jinde, tedy diverzifikovat. Příkladem takového postupu je teprve **loni založená skupina Portiva brněnské investorky Ivy Šťastné. Sama však chce zůstat spíše v zákulisí dění, navenek Portivu zastupuje hlavně výkonný ředitel Pavel Svoreň mladší.**

Iva Šťastná získala první zkušenosti při správě rodinných úspor, následně se zaměřila na zelenou energetiku. Založila společnost Eldaco, která během let 2006 až 2014 postavila osm větrných elektráren a šest fotovoltaických parků. Větrné elektrárny stavěla na vhodně zvolených místech, třeba v oblastech Dražanské vrchoviny a Oderských vrchů, takže vyrábí více elektriny než konkurenční zdroje. Souhrnný provozní zisk EBITDA jen loni dosáhl 325 milionů korun, čistý zisk se vysplhal na 169 milionů.

Za vydělané peníze Portiva zatím nakupuje hlavně komerční nemovitosti, peníze též vložila do několika českých private equity fondů. „Cílem je připravit akcionářům, hladké přistání v období po konci podpory obnovitelných zdrojů a zajistit dlouhodobou udržitelnost jejich podnikání. Pro další rozvoj skupina nashromáždila vlastní zdroje v objemu vyšších stovek milionů korun,“ vysvětluje Pavel Svoreň.

Co se týká nemovitostí, Portiva letošní rok zahájila pořízením prvního nákupního parku. „Současné chystáme dlouhodobou akvizici většího portfolia retailových ploch, přičemž jednu až dvě nemovitosti plánujeme získat už v letošním roce a zbytek budeme postupně integrovat v letech nadcházejících,“ dodává Svoreň.



Současně se rýsuje i první investice v průmyslu. Portiva jedná s ministerstvem financí o odkoupení papírny Vipap Videm Krško. Český stát se stal vlastníkem slovinského výrobce novinového papíru poněkud neplánovaně po krachu IPB v roce 2000 a již poněkud káté se podnik snaží prodat. Podle Svoreně by se převzetí papírny mělo odehrát ve druhém čtvrtletí letošního roku. Ani tím plány týmu okolo Ivy Šťastné nekončí. Ještě před polovinou roku chce Portiva vstoupit také do automobilového byznysu.

### Recese jako příležitost

Majitelé a manažeři Portivy zvažují vznik fondu kvalifikovaných investorů, do kterého by přizvali další účastníky. **Zřejmě nejznámějším byznysmenem v Česku, který s pomocí tohoto typu fondu shromažďuje kapitál od širšího okruhu investorů, je Igor Fait.** Ten sice samostatně podniká již od roku 1994, ale první investiční fond založil až na jaře roku 2015.

Fond nazvaný Jet 1 má dnes hodnotu vlastního kapitálu 3,7 miliardy korun a zatím svým podílníkům vynáší v průměru 13,5 procenta za rok. Fait spolu se třemi dalšími manažery skupiny Jet Invest-

ment drží ve fondu 40procentní podíl, zbytek drží investoři hlavně z řad bohatých Čechů. Zmíněný fond už má první polovinu svého investičního cyklu za sebou. Loni se odehrál první prodej – firmu Less & Forest koupila od Jetu investiční společnost Prosperita (vlastní ji rodina Kurkových).

Další prodeje firem mají následovat v příštích letech. V nabídce bude například třebešická strojírna PBS Industry, kladenská Strojírny Poldi spolu s německým výrobcem klikových hřídelí Hoeckle nebo

**„Pro další rozvoj skupina nashromáždila vlastní zdroje v objemu vyšších stovek milionů korun,“ vysvětluje Pavel Svoreň z Portivy.**

kovárna MSV Metal Studénka. Na první nákupy se naopak chystá fond Jet 2 s „palebnou silou“ čtyř miliard korun. Manažeři skupiny Jet Investment zde budou mít už jen 15procentní podíl, zbytek peněz složí privátní a institucionální investoři.

V nedávném rozhovoru pro týdeník Euro (12/2019), Igor Fait uvedl, že stále je co nakupovat. „Kloním se k tomu, že přijde zpomalení ekonomiky, možná i mírný pokles. Zpomalení může pro některé obory znamenat problém. Otevírá se tím příležitost k nákupu pro toho, kdo má cash,“ uvedl ke svým dalším plánům. ●