



AVANT
fund management

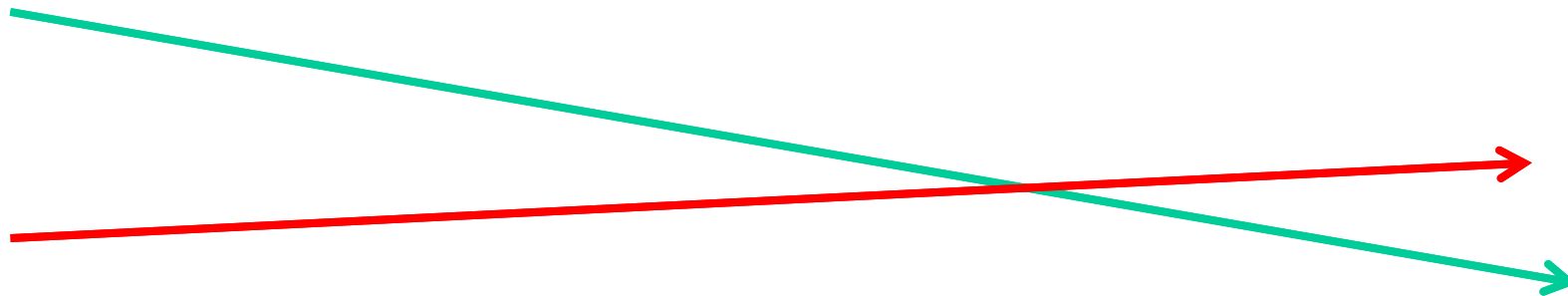


Ekonomika církví dnes, zítra a v roce 2043

Pavel Doležal
AVANT investiční společnost, a.s.

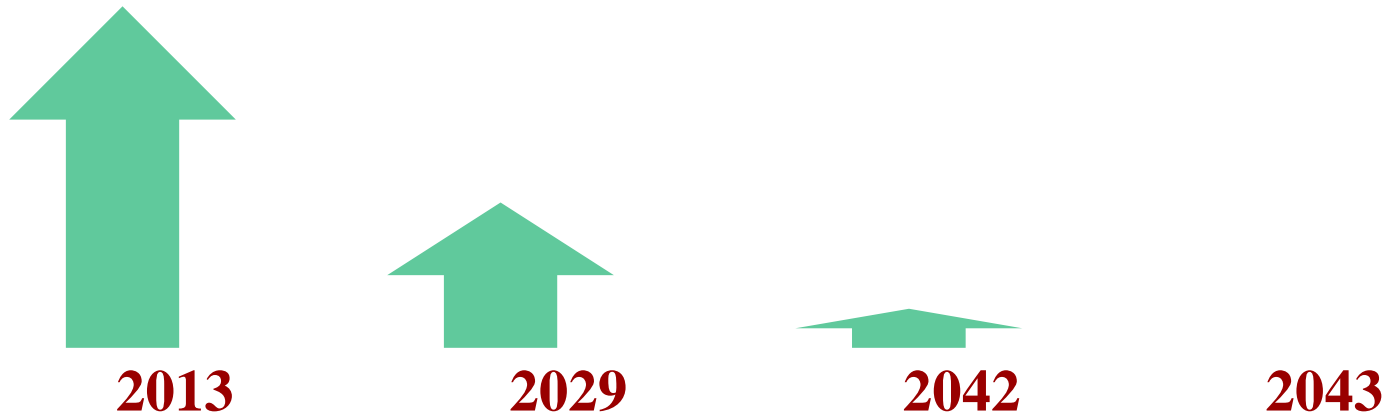
- + **Nájemné** současných nemovitostí
- + **Nájemné / příjmy** z vydávaných nemovitostí
- + **Dary a sbírky**
- + **Státní podpora** činnosti do 2029
- + **Finanční náhrada** do 2042

- **Mzdy** duchovních a laiků
- **Režijní a bohoslužebné náklady**
- **Opravy**
- **Dary**

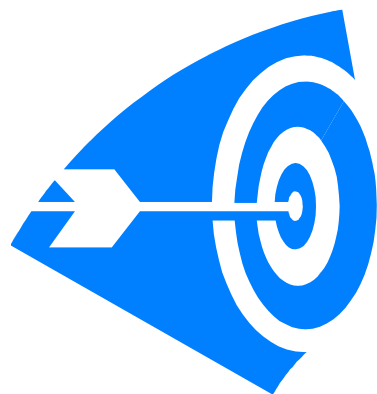


- + **Výnos** z postupně budované **finanční rezervy** – Fondu budoucnosti bude mít klíčový význam pro **pokrytí** zřejmého budoucího **deficitu** v běžných příjmech a výdajích

- / **Vydání nemovitostí** do 24 měsíců (12+6+6), předpoklad do prosince 2013, příjmy od roku 2014
- / **Finanční náhrada** od prosince 2013 do prosince 2042 ve výši 1/30 + inflace
- / **Příspěvek** na podporu činnosti 17 let, 100% roku 2011 v lednu 2013 – lednu 2015, poté snižena o 5 %, tedy 95 % v lednu 2016 ... 30 % v lednu 2029



- / **Prostor pro rozvoj činnosti v. nutnost omezit stávající činnosti**
- / **Finanční nezávislost v. finanční nejistota**
- / **Společenská prospěšnost v. uzavřený prospěch**
- / **Správně investovat v. nepřiměřeně darovat**
- / **Pomoci v. domoci se**
- / **Čestně podnikat v. tvrdě konkurovat**

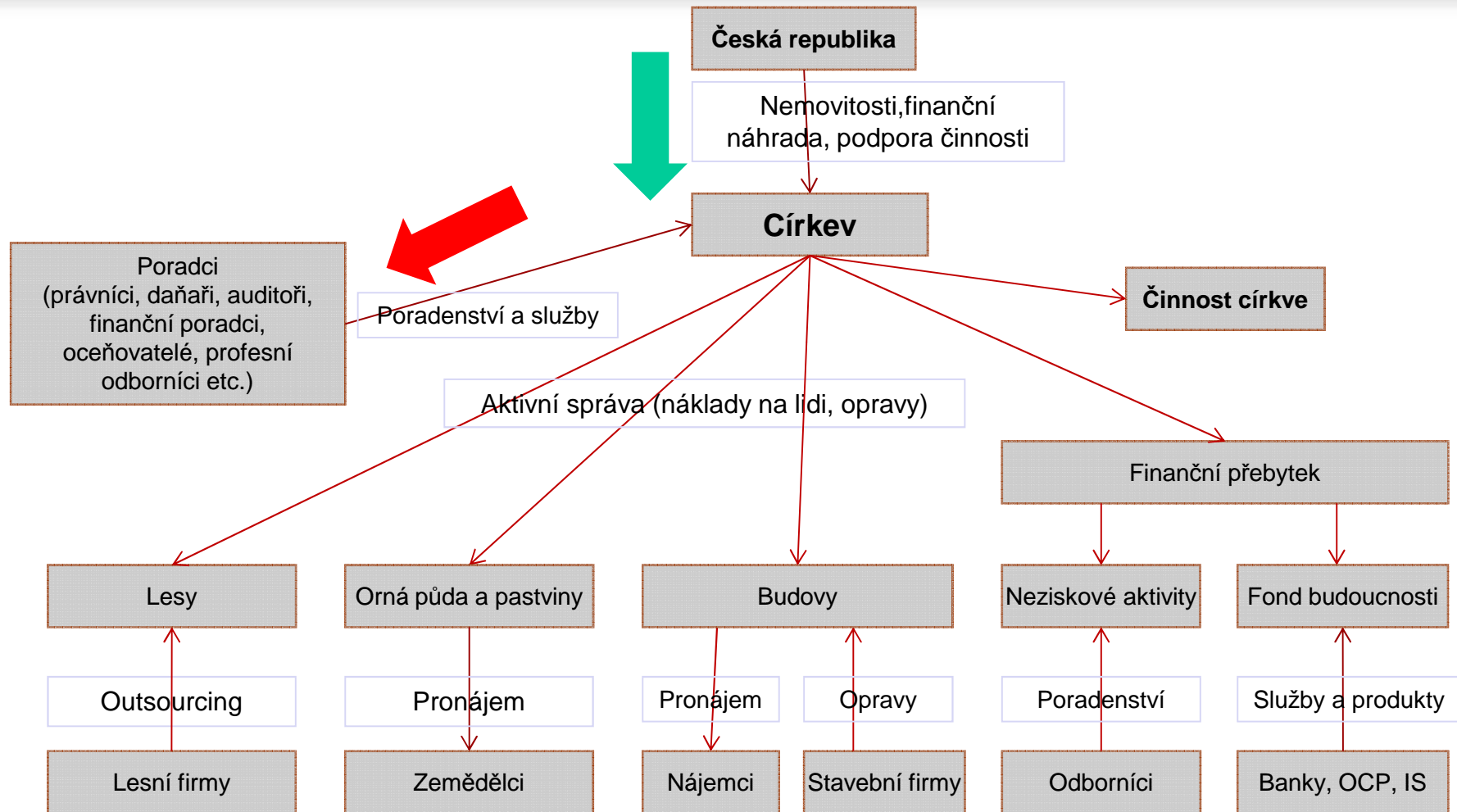


Majetek není pro církev cílem, ale prostředkem k dosažení cílů – péče o věřící (i nevěřící).

- / **Lesy:** pronájem nebo správa vlastním týmem lidí ? (předpoklad: aktivní správa s využitím konkrétních služeb – outsourcing)
- / **Orná půda a pastviny:** pronájem nebo vlastní zemědělská prvovýroba ? (předpoklad: pronájem zemědělcům, vlastní by vyžadovalo investice, know-how)
- / **Budovy:** prodat nebo opravit, pronajímat nebo využívat ? (předpoklad: postupné review účelovosti a efektivity)
- / **Finanční náhrady:** investovat do akcií, dluhopisů, fondů, nemovitostí, komodit, obrazů, drahých kovů, majetkových účastí nebo podnikatelských aktivit ? (předpoklad: konzervativní portfolio top corporate dluhopisů velkých a krizí osvědčených společností v EU)
- / **Právní forma:** přímo v církevní organizaci nebo specializované SPV
- / **Rozvoj činnosti:** Kolik z finančních prostředků aktuálně navíc (oproti dnešku) lze použít na rozvojové neziskové aktivity a kolik investovat jako finanční rezervu – Fond budoucnosti ? **Budou na to vůbec mít ?**



Organigram – Příležitost pro spolupráci



- / **Zvýšení částky na opravy budov:** po vrácení budov se zvýší potřeba oproti aktuálnímu portfoliu
- / **Růst počtu duchovních:** a souvisejících mzdových nákladů
- / **Růst počtu laiků:** specializovaných na správu majetku a souvisejících mzdových nákladů
- / **Dary a nevratné podpory:** jednorázový efekt a finanční ztráta
- / **Společensky prospěšné projekty:** dlouhodobý efekt a finančně neztrátové (např. domovy pro seniory, sociální bydlení, zdravotní péče, LDN, domovy pro děti a pěstounskou péči), významný obecný prospěch a pozitivní PR efekt

Když příliš, tak v roce 2043 nebude dost prostředků ani na základní činnost !

- / **Predikce budoucích výdajů** na základě skutečných výdajů let 2009 – 2011
- / **Predikce budoucích příjmů** dle podmínek vyrovnání, očekávaného zhodnocení rezervy, očekávaných příjmů z nemovitostí a na základě skutečných příjmů let 2009 – 2011
- / **Parametry pravděpodobnosti vývoje** inflace, nájemného, mezd, nákladů, daní (% snížení/navýšení p.a.)
- / Nejsou zohledněny nákupy a prodeje majetku, mimořádné sbírky (předurčené použití) a náklady oprav pokryté z příspěvků obecních, krajských a státních (neutrální)
- / **Cash flow do roku 2043 na konkrétním případě !?**

- / **Mzdové náklady +3 % p.a.**
- / **Režijní a bohoslužebné náklady +3% p.a.**
- / **Opravy +2 % p.a. (stávající výše)**
- / **Zvýšení prostředků na opravy z vlastních zdrojů z 20 mil. na 40 mil. Kč od roku 2014**
- / Nejsou zohledněny žádné další investice, podpory a akce – minimalistická / úsporná varianta

Minimalistická varianta rozvoje = jen zvýšení rozpočtu na opravy, žádné dary či „neutrální“ společensky prospěšné projekty !

- / **Nájemné současných nemovitostí +2 % p.a.**
- / **Nájemné/příjem vydávaných nemovitostí +3 % p.a. (3 tis. Kč z ha lesa, 900 Kč z ha orné půdy a 300 Kč z ha pastvin)**
- / **Sbírky a dary: optimistická varianta +0 % p.a. (stávající výše), pesimistická pokles na 50 % současné výše od roku 2014**
- / **Podpora činnosti pokles ze 100 mil. Kč v roce 2013 na 30 mil. Kč v roce 2029**
- / **Finanční náhrada růst ze 130 mil. Kč v roce 2013 na 230 mil. Kč v roce 2042 (inlace +)**
- / **Výnos z rezervy 4 % (konzervativní varianta s top corporate dluhopisy)**

- / **Lesy se nepronajímají** třetím subjektům – realizuje se správa vlastním týmem lidí, **orná půda a pastviny se pronajímají** třetím subjektům – nerealizuje prvovýroba (aktivní hospodaření by vyžadovalo další investice, know-how, rizika)
- / **Nemovitosti se neprodávají** (žádný dodatečný příjem či zisk)
- / **Rezerva z finanční náhrady se investuje konzervativně** do sekundárních nástrojů (top corporate dluhopisů velkých a krizí osvědčených společností v EU, případně státní dluhopisy pokud yield 4 % p.a.)
- / **Rezerva se neinvestuje do konkrétních transakcí či projektů**, resp. jen výjimečně do společensky prospěšných aktivit (s nulovým ziskem = ztrátou výnosu z dluhopisů), důvodem je náročný a nákladný portfolio management, konflikty s ostatními subjekty na trhu (pivovary)
- / **Daň z nemovitostí platí nájemce** nebo je o ni zvýšen příjem / nájem

- / **Optimistická varianta:** příjmy 641,7 mil. Kč a výdaje 550,1 mil. Kč, **zisk 91,6 mil. Kč**
- / **Pesimistická varianta:** příjmy 518,1 mil. Kč a výdaje 550,1 mil. Kč, **ztráta 32 mil. Kč**
- / **Ztráta bude uhrazena z jistiny** (finanční rezerva – Fond budoucnosti) **a tak se další rok sníží výnos (deficitní výhled)**
- / **Optimistická varianta:** zůstatek Fondu budoucnosti 7,7 mld. Kč
- / **Pesimistická varianta:** zůstatek Fondu budoucnosti 5,3 mld. Kč

- / **2014: přebytek +227 mil. Kč** přitom finanční náhrada z toho 130 mil. Kč (tedy bude třeba dávat stranou – do Fondu budoucnosti nejen finanční náhradu, ale i částku odpovídající státní podpoře činnosti)
- / **2030: propad** v příjmech – **30 mil. Kč** (poslední státní podpora činnosti)
- / **2043: propad** v příjmech – **230,8 mil. Kč** (poslední finanční náhrada)
- / **2044: vývoj ?** (nižší zisk nebo vyšší ztráta – tempo růstu nákladů a příjmů)

A to je minimalistická varianta predikce !

- / **Finanční plánování do roku 2046:** na základě konkrétních a přesných dat
- / **Revize modelu:** každý rok ověření predikcí a update dalšího období
- / **Konzervativní investiční strategie:** nízké riziko top dluhopisů, nepodnikat
- / **Nízké náklady na správu majetku:** vlastní tým v. zkušenosti odborníků
- / **Důraz na realizaci neziskových projektů:** společensky prospěšné investice do oblastí, které privátní investory tolik nelákají (domovy pro seniory, sociální bydlení, zdravotní péče, LDN, domovy pro děti a pěstounskou péči, infrastruktura), nejsou sice ziskové, ale také nepředstavují ztrátu, jsou **finančně neutrální**
- / **Budget dle Case Study:** prostor investovat 26 mil. Kč ročně do neziskových, ale návratných projektů, což při využití bankovního financování znamená až 100 mil. Kč takových investic ročně
+ 2 domovy pro seniory ročně