

**ZPRÁVA INVESTIČNÍHO VÝBORU SYNODNÍ RADY  
ZA ROK 2019**

Investiční výbor (IV SR) je pětičlenný poradní orgán synodní rady zabývající se správou majetku Personálního fondu a dalšími odbornými otázkami v oblasti investic a uložení prostředků povšechného sboru či farních sborů. Jeho členy jsou Jan Matějka, David Kuboň, Radek Čtvrtlák, Tomáš Turnský a Daniel Fojtů (náhradník: David Nečil), kterým funkční období končí v roce 2020. Synodní rada jmenovala první čtyři uvedené na další období (do r. 2026), páté místo bude předmětem volby na nadcházejícím zasedání synodu. IV SR se schází pravidelně jednou za čtvrtletí, zároveň se správními radami investičních fondů a (2x ročně) také s představenstvem ČCE Reality a.s. Mnohé záležitosti jsou probírány a schvalovány průběžně elektronickou komunikací.

Správa majetku se uskutečňuje dlouhodobě prostřednictvím tří subjektů, jimiž jsou ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 03788130, dále ČCE (B), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 03827089, a ČCE Reality a.s., IČ 04471431, všechny se sídlem Jungmannova 22/9, Nové Město, 110 00 Praha 1. Správcem IF ČCE (A) je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem: Palladium, Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, IČ: 60192445, správcem IF ČCE (B) pak QI investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ: 27911497, ze skupiny Conseq. Aktiva v ČCE Reality a.s. spravují výkonní členové představenstva společnosti.

Kromě těchto subjektů je část majetku uložena přímo ve vybraných nástrojích (dluhopisy, podílové listy, směnky, repo operace), které z historického či jiného důvodu nebylo možné nebo nemělo smysl převést do portfolií investičních fondů. Dalším aktivem jsou pohledávky na základě poskytnutých zápůjček, a to zejména vůči Diakonii ČCE (úročená půjčka ve výši 9 mil. Kč se splatností 3 roky a úrokem 3,5 % p.a.) a FS ČCE Přeštice (2 půjčky v celkové výši 3,5 mil. Kč se splatností 2–3 roky a úrokem 3,5 % p.a.).

Struktura investiční části Personálního fondu (včetně podílu Diakonie ČCE) je následující:

	Stav k 1.1.2019 (tržní ocenění)	Požizovací hodnota aktiv k 31.12.2019	Stav k 31.12.2019 (tržní ocenění)	Výnos 2019	Výkonnost IF od počátku
Majetek investičního fondu ČCE (A)	132 685 065 Kč	133 609 505 Kč	150 742 578 Kč	7,9 %	20,8 %
Majetek investičního fondu ČCE (B)	150 377 486 Kč	146 444 391 Kč	161 494 220 Kč	7,4 %	11,4 %
Majetek ČCE Reality a.s. *)	208 814 571 Kč	196 831 652 Kč	223 777 954 Kč	2,1 %	x
Nezařazená aktiva inv. části PF **)	67 783 452 Kč	x	104 462 568 Kč	3,9 %	x
<b>Celkem</b>	<b>559 660 574 Kč</b>	<b>x</b>	<b>640 477 320 Kč</b>	<b>5,1 %</b>	<b>x</b>

\*) Aktiva ČCE Reality oceněná účetními hodnotami – úvěry a ost. dlouhodobé závazky k 31.12.2019 činí 18,6 mil. Kč

\*\*) Zahrnuje: KBC Renta Czechrenta (ČSOB), Portfolio PATRIA DIRECT, WOOD – repo, WOOD – dluhopis HARFA, WOOD – dluhopis SATPO Group, Meridon Innovative Technologies, směnky J&T (rezerva pro školy EA), půjčka povšechnému sboru a půjčky Diakonii

Svou výkonností dominovala v roce 2019 finančním trhům riziková aktiva v čele s akciemi. Uplynulý rok však byl příznivý i pro dluhopisy, kdy růst tržních cen bezpečně vnímaných dluhopisů byl podpořen nejistotou a obavami z výrazného zpomalení globální ekonomiky. A nezaostávaly ani alternativní investice. Jen u zemědělské půdy došlo prakticky k zastavení růstu cen, předpokládáme ovšem, že pouze dočasně. Obecně byl rok 2019 velmi dobrý a celkový výnos investiční části činí 5,1 % p.a.

Oba investiční fondy překonávají dlouhodobě své benchmarky a jejich správu považuje investiční výbor za kvalitní a profesionálně vedenou. V rámci zpráv fondů ke konci roku 2019 jsou portfolia zhodnocena i z pohledu uplatňování Investičního kodexu. Podíl problémových aktiv (s dominancí

energetických firem) celkově nepřevyšuje 5 %. U fondu ČCE (B) je nutné vyzdvihnout řadu aktiv zaměřených na ekologii (obnovitelné zdroje energie, recyklace odpadů). Investiční výbor podpořil i vývoj zcela nových technologií.

V případě ČCE Reality jsou výše uvedené výsledky podhodnoceny. Tabulka obsahuje primárně zisk z nájmu (výnosy na úrovni 2,8 mil. Kč za rok) a pachtů (průměr cca 2 500 Kč/ha/rok plus daň, u nových smluv od 2,5 – 5,5 tis. Kč/ha a rok), do něž se výrazně promítají úroky z úvěrů a další provozní náklady. Na druhou stranu se podařilo řadu pozemků, jen loni za celkem 7,5 mil. Kč, výhodně prodat zájemcům, při dosažení průměrného zisku 44 % (tedy odhadem kolem 20 % p.a.) – jednalo se však často o specifické případy prodejů. U standardních zemědělských pozemků by bylo možné dosáhnout zhodnocení 5–10 % p.a.

Celkově bylo od počátku společnosti až do konce roku 2019 nakoupeno do ČCE Reality (kromě jednoho nájemního domu v Českých Budějovicích a dvou v Brně) 920 ha pozemků. Prodáno bylo 36 ha. Pořizovací hodnota pozemků se pohybuje v celkovém průměru kolem 18 Kč/m<sup>2</sup> (nově nakupované cca 20–21 Kč/m<sup>2</sup>), přičemž zveřejněná průměrná cena zemědělské půdy za rok 2019 činí 24,40 Kč/m<sup>2</sup>. Zde se tedy skrývá do výsledků nezahrnutý potenciál zisku.

Aktualizace k 30. 6. 2020:

Konec března v souvislosti s koronavirovou krizí znamenal pro kapitálový trh katastrofu – oba naše fondy ke konci 1.Q 2020 propadly o cca 8 %. Ve druhém čtvrtletí se situace zlepšila: fond ČCE (A) dosáhl růstu o téměř 5 %, přesto celkově zaznamenával stále ztrátu cca 3 %, fond ČCE (B) zhodnotil portfolio o 5,2 %, stále zde však zůstává ztráta od začátku roku ve výši 2,7 %. Situace na trzích je nejistá a není zřejmé, jak moc do hodnoty aktiv zasáhnou finanční potíže podniků a nezaměstnanost, či na druhé straně mohutné pobídky z veřejného sektoru nebo případné úspěšné testy vakcín.

Investiční výbor SR přesto předpokládá, že letošní rok bude u investičních fondů uzavřen na úrovni kolem nuly či velmi mírně v zisku.

Na ČCE Reality a.s. nemá zatím současná krize vliv, je možné, že se koncem roku 2020 zvýší tlak na ceny nemovitostí a bude možné nakoupit zemědělskou půdu o něco výhodněji než nyní, na což se představenstvo připravuje. Synodní rada v červnu 2020 jmenovala představenstvo ČCE Reality a.s. na dalších pět let počínaje 10. 10. 2020 ve složení: Jan Matějka, Karel Rokyta, Josef Bauer, David Kuboň a Alena Anne-Marie Nedoma.

Více nejen k vývoji v investičních fondech na webu IV: <http://www.ustredicce.cz> – sekce informace/investice.

Jan Matějka, předseda IV SR