

**ZPRÁVA INVESTIČNÍHO VÝBORU SYNODNÍ RADY
ZA ROK 2020**

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 Čtvrtlík, Tomáš Turnský a Daniel Fojtů (náhradník nebyl řádně zvolen, neboť nemá požadované VŠ vzdělání), kterým funkční období končí v roce 2026. Synodní rada jmenovala první čtyři uvedené, páté místo bylo předmětem volby na minulém 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. U obou investičních fondů došlo koncem roku ke změně monistické struktury na dualistickou – členové investičního výboru jsou tak od 1. 1. 2021 členy nikoli správní, nýbrž dozorčí rady (jednalo se víceméně o formální úkon vyvolaný změnou v legislativě).

Aktiva v ČCE Reality a.s. spravují výkonní členové představenstva společnosti. Synodní rada 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.

Kromě těchto subjektů je část majetku uložena přímo ve vybraných nástrojích (dluhopisy, podílové listy, směnky, repo operace apod.), 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 (úročena půjčka ve výši 9 mil. Kč se splatností 3 roky a úrokem 3,5 % p.a.) a FS ČCE Přeštice (1 půjčka ve výši 3,25 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 1.1.2020 (tržní ocenění)	Pořizovací hodnota aktiv k 31.12.2020	Stav k 31.12.2020 (tržní ocenění)	Výnos 2020	Výkonnost IF od počátku (2015)
Majetek investičního fondu ČCE (A)	150 742 578 Kč	143 609 504 Kč	164 538 602 Kč	2,3 %	23,6 %
Majetek investičního fondu ČCE (B)	161 494 220 Kč	156 444 390 Kč	175 713 473 Kč	2,5 %	14,3 %
Majetek ČCE Reality a.s. *)	223 263 215 Kč	232 256 283 Kč	258 486 515 Kč	2,2 %	x
Nezařazená aktiva inv. části PF **)	124 978 502 Kč	x	118 499 711 Kč	3,4 %	x
Celkem	660 478 515 Kč	x	717 238 301 Kč	2,5 %	x

*) Aktiva ČCE Reality oceněná účetními hodnotami – úvěry a ost. dlouhodobé závazky k 31.12.2020 činí 15,8 mil. Kč

**) Zahrnuje: KBC Renta Czechrenta (ČSOB), Portfolio PATRIA DIRECT, Portfolio spravované společností EnCor – směnky Penta, repo Wood (provozní prostředky na činnost PS), WOOD – dluhopis HARFA, WOOD – dluhopis SATPO Group, Meridon Innovative Technologies, směnky J&T (rezerva pro školy EA), půjčka povšechnému sboru a půjčky Diakonii a farním sboru v Přešticích.

V roce 2020 otrásla finančními trhy panika vyvolaná rychlým šířením nového typu koronaviru s označením covid-19, který do pozadí zatlačil ostatní nedorozřešená témata brexitu a obchodních válek.

Za účelem omezit nepříznivé dopady nemoci na civilní obyvatelstvo zavedly jednotlivé státy včetně ČR celou řadu protektivních opatření, které utlumily ekonomickou aktivitu. Obavy z negativního dopadu na globální ekonomiku vyvolaly raketový nárůst volatility na finančních trzích. To se projevilo primárně březnovou korekcí tržních cen rizikových aktiv (akcií a korporátních dluhopisů) a naopak razantním poklesem výnosů do splatnosti bezpečně vnímaných státních dluhopisů. Investiční výbor měl obavy, aby rok neskončil ve ztrátě, ale zbylá tři čtvrtletí 7-8% březnový pokles vynahradila, což vedlo u fondů dokonce k zisku kolem 2,5 % p.a.

U zemědělské půdy, která tvoří dominantní část aktiv ČCE Reality a.s., se obnovil pomalý růst cen, a to o necelá 4 %, což se projevuje jak v nákupech, tak i případných prodejkách. Rok 2020 byl obecně překvapivý a náročný, přičemž celkový výnos investiční části ve výši 2,5 % p.a. můžeme v těchto podmínkách označit za dobrý, ač ani nepokryl inflaci (3,2 %).

Oba investiční fondy se dlouhodobě srovnávají se svými benchmarky a jejich správu považuje investiční výbor za kvalitní a profesionálně vedenou. V rámci zpráv fondů ke konci roku 2020 jsou portfolia zhodnocena i z pohledu uplatňování Investičního kodexu, kdy podíl problémových aktiv (prakticky pouze energetických firem) celkově nepřevyšuje 4 %. U fondu ČCE (B) je nutné vyzdvihnout rozšiřující se řadu aktiv zaměřených na ekologii (obnovitelné zdroje energie, recyklace odpadů). Investiční výbor podpořil i vývoj zcela nových technologií či rozvoj start-upů.

Výnosnost a nákladovost fondů za poslední tři roky

Fond	Průměrná výnosnost za 2018–2020 (čistá – po odečtení TER)	Průměr TER za 2018–2020 (celkové náklady na správu fondu)
ČCE (A)	4,38 % ročně	1,07 % ročně
ČCE (B)	3,25 % ročně	1,38 % ročně

V případě ČCE Reality jsou výše uvedené výsledky podhodnoceny. Tabulka reflektuje primárně zisk z nájmu (výnosy na úrovni 3 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 nějž se výrazně promítají úroky z úvěrů a další provozní náklady. Na druhou stranu se podařilo řadu pozemků, jen loni za celkem téměř 8 mil. Kč, výhodně prodat zájemcům, které také aktivně vyhledáváme, při dosažení průměrného zisku 154 % (tedy odhadem kolem 70 % p.a.) – jednalo se však často o specifické případy prodejků, zejména u dvou stavebních pozemků. U standardních zemědělských pozemků by bylo možné dosáhnout zhodnocení kolem 5–7 % p.a.

Celkově bylo od počátku společnosti až do konce roku 2020 nakoupeno do ČCE Reality (kromě jednoho nájemního domu v Českých Budějovicích a dvou v Brně) 1 098 ha pozemků. Prodáno bylo 48 ha. Pořizovací hodnota pozemků se pohybuje v celkovém průměru kolem 18,4 Kč/m² (nově nakupované cca 22–23 Kč/m²), přičemž zveřejněná průměrná cena zemědělské půdy za rok 2020 činí 25,40 Kč/m². Zde se tedy skrývá do výsledků nezahrnutý potenciál zisku (odhadem 50 mil. Kč). Úsporu v pořizovacích nákladech přineslo též zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

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

Jan Matějka, předseda IV SR