

INVESTIČNÍ PORTOFLIO PRO OBEC MUTĚNICE

Zpracovali:

Ing Antonín Kočí, EFA

Bc Filip Vagunda-Drgáč, EFA

ÚVOD

Smyslem této krátké analýzy je posoudit současné složení portfolia majetku obce Mutěnice. Tedy jestli použité nástroje vedou s maximální možnou pravděpodobností k zamýšlenému cíli. Tímto cílem je v tuto chvíli zhodnocovat volné prostředky obce tak, aby byly kdykoli k dispozici. Portfolio složené takto "pohotovostně" má tu nevýhodu, že nelze použít některé nástroje, které dlouhodobě nesou vyšší zhodnocení, i tak se ale dá správným nastavením dosáhnout lepších výsledků

SOUČASNÝ STAV

V současné době využívá obec na zhodnocování peněz tři produkty. Konkrétně podílové fondy od společnosti Amundi z března 2022, kde je k datu 30.6.2024 hodnota majetku 22 504 843 Kč. Dále běžný účet v KB, který slouží jednak pro transakce spojené s běžným chodem obce a také k e-tradingu. Na tomto účtu je přibližně 25 000 000 Kč. A poslední je běžný účet v ČSOB, kde je k dispozici cca 22 000 000 Kč.

AMUNDI; KB Krátkodobý, ISIN: CZ0008472529

Jedná se o velmi konzervativní fond (ukazatel rizikovosti 1 ze 7, což odpovídá nejnižší rizikovosti), který aktuálně investuje především v ČR (92,3% portfolia) a zbytek v Nizozemí (7,7%). Z konkrétních pozic jsou nejvýznamnější Repo operace ČNB (aktuálně 34%), české státní dluhopisy a dluhopisy bank působících na území ČR včetně termínovaných vkladů.

V letošním roce udělal fond doposud zhodnocení 3,79% (k 31.10.2024), v roce 2023 pak 6,09% a v roce 2022 slušných 4,34%.

Klady

- Velmi nízké riziko
- Zajímavý výnos výrazně nad hodnotou spořicího účtu
- Rychlá dostupnost peněz (max 5 dní) v porovnání s termínovanými vklady

Zápory

- Vstupní poplatek (skoro 40 000 Kč)
- Krátká durace (splatnost státní dluhopisů)

KOMERČNÍ BANKA; e-trading

KB eTrading je elektronická platforma pro měnové obchody a termínované vklady. Klientům nabízí snadné a rychlé obchodování za zvýhodněné kurzy, stejně tak i jednoduché formy zajištění proti kurzovému riziku.

Klady

- Alespoň nějaké zhodnocení

Zápory

- Nízké zhodnocení v porovnání z fondem od Amundi, aktuálně cca 2,36%
- Rizikovost vkladů uložených v jedné bance. Pojištěno do výše 2,5 mil Kč, na účtu je zmíněných cca 25 mil Kč. Není příliš pravděpodobné, že by se KB dostala do platební neschopnosti, ale k tomu nebyl důvod ani u nedávno zkrachovalé Sberbank. Ta neskončila kvůli tomu, že byly uvaleny sankce na Rusko, ale proto, že klienti ztratili v banku důvěru a rozhodli se vybrat své peníze. Toto se nazývá „run“ na banku a v ČR není ani jedna banka, která by byla schopná podobnou situaci zvládnout. Všechny by skončily stejně.
- Nutná obsluha zaměstnance obce, aby to fungovalo

ČSOB, běžný účet

Zde leží přibližně 22 mil Kč na běžném účtu. S účtem se nijak nepracuje, jelikož má ČSOB poplatky za každou transakci.

Klady

- Žádné

Zápory

- Žádné zhodnocení, peníze reálně ztrácí na hodnotě
- Stejně jako u KB je zde více než 2,5 mil Kč, což je maximální výše pojištěné částky

HODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO PORTFOLIA

V současnosti má obec k dispozici cca 69,5 mil Kč dle výše uvedeného rozložení. Fond Amundi je pro obec velmi vhodným nástrojem, jelikož je dostatečně konzervativní, ale zároveň zajišťuje slušné zhodnocení vložených peněz. Splňuje tedy požadavek na dostupnost peněz a má smysl. Vklady ve fondu nejsou nijak pojištěny, ale peníze jsou reálně prostřednictvím fondu půjčovány hlavně České republice a jejím institucím, úplně minimálně největším českým společnostem, takže jsou v bezpečí. Případný, a velmi nepravděpodobný, krach správce fondu (Amundi) peníze nijak neohrozí – portfolio přejde pod jiného správce, na majetek správce nemůže sáhnout.

Peníze vložené na běžných účtech v KB a ČSOB už tak kladně hodnotit nelze. Plusem KB je alespoň nějaké zhodnocování přes e-trading, ale i tak je realizován výrazně nižší výnos, než je možné. Výnos v ČSOB není žádný, účet se nepoužívá, jsou na něm vysoké poplatky.

Vklady jsou v bankách pojištěny do 2,5 mil Kč (přesně 100.000 EUR), ale v součtu jedné banky včetně běžných a termínovaných účtů. Pokud tedy budu mít např. na účtu v KB 2,5 mil Kč a dále v KB tři termínované vklady každý za 2,5 mil Kč, dohromady tedy 10 mil Kč, pojištěno mám pořád jen 2,5 mil Kč. V současné době tak teď pojištění vkladů podléhá jen cca 5.000.000 Kč. Jak bylo řečeno výše, riziko krachu KB nebo ČSOB je zanedbatelné, ale z pohledu péče řádného hospodáře je vhodnější držet majetek ve fondech, kde sice vklady nejsou pojištěny, ale jsou pomocí investičních nástrojů rozloženy do mnoha institucí a riziko krachu jedné je tak zanedbatelné (k větší koncentraci dochází pouze u státních dluhopisů). Pokud například pomocí dluhopisového fondu koupím dluhopisy 100 firem, z nichž na každou připadá 1 % majetku, je to taky maximum, co riskuji.

Řešením by bylo udělat termínované vklady u více bank, což není reálně možné. Na částku 70 mil Kč by bylo nutné mít 28 bank. U nás jich termínované vklady nenabízí ani polovina. Navíc by to bylo velmi složité na obsluhu. Zároveň platí, že výnosy na termínovaných vkladech jsou nižší než u současného fondu od Amundi.

NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

Nejvhodnější řešením je pokračovat v investování do konzervativních podílových fondů. Jelikož má obec zkušenosti s Amundi, nabízí se jako vhodné řešení investiční společnost neměnit a zůstat u ní. Co je ale podstatné, tak tyto investice navýšit o peníze uložené na ČSOB a zároveň o významnou částku na účtu v KB. Také doporučujeme současné fondy vybrat a založit znovu. Důvodem je zmíněný vstupní poplatek. Pokud by se totiž nyní poslalo do toho fondu např 30 mil Kč, tak by Amundi strhlo poplatek ve výši 60 000 Kč. Nově navrhované fondy jsou zcela bez poplatků a jsou to prakticky ty stejné fondy, které obec využívala doposud. Administrativně je to velmi nenáročné a bezpečné.

PORTOLIO VARIANTA A

Pokud nechce obec nic měnit a zachovat stejný přístup k penězům, navrhujeme toto portfolio.

Amundi, CR Krátkodobých úrokových sazeb, ISIN CZ0008477577

Svým složením se jedná prakticky o identický fond, který je nyní využíván. Jiný název je pouze marketingová záležitost, kdy prodejcem fondu KB krátkodobý je logicky pouze Komerční banka. Výhodou je i vyšší podíl dluhopisů s delší durací (splatností), díky čemuž by měl být fond stabilnější.

Kromě nulové vstupního poplatku je zde i významně nižší poplatek za obhospodařování peněz. Konkrétně navrhovaný fond má poplatek 0,15% ročně z vkladů, KB krátkodobý má 0,6%. Při vložených 55 mil Kč dělá roční rozdíl v poplatku 247 500 Kč, které obec reálně ušetří.

Komerční banka, běžný účet

Účet bude sloužit hlavně pro běžný provoz, přebytky budou dále využity na e-trading

PORTOLIO VARIANTA B

Toto portfolio obsahuje výše uvedený fond Amundi, ale je k němu přidán i realitní fond. Nemovitosti jsou vhodným doplněním konzervativního portfolia (rizikovost 2 ze 7) především z toho důvodu, že nemovitosti reagují na situace na finančním trhu zpravidla jinak než dluhopisy. Také je pro klienty obvykle snazší si pod investováním do nemovitostí představit něco konkrétního (zde stojí barák a jeho „část vlastním“). U realitních fondů jde především o to, jaké nemovitosti jsou v portfoliu nakoupeny a kdo jsou nájemníci.

Obecně platí, že se doporučuje držet v konzervativním portfoliu maximálně 10% hodnoty celkové investice.

Conseq, Realitní, CZ0008472859

Realitní fond, který investuje převážnou část peněz v České republice a část menší v Polsku. Mezi nejvýznamnější nemovitosti fondu patří A7 Office Center Holešovice (nájemníci např DM, Albert, Cetin, Komerční banka, Direct pojišťovna,...), Retail park Hradec Králové (nájemníci např ASKO nábytek, DM, Deichmann, Electro World, Alza, Kik, Sparkys, Pepco, Takko, ČEZ, Mountfield, ...), Korso Karviná (nájemníci např Albert, Fortuna, Tescoma, O2, Orsay, Rossmann, C&A,..) nebo například průmyslová zóna v Uničově, kde je jediným nájemníkem společnost Miele. Fond je také sjednán bez vstupního poplatku.

Conseq je největší česká investiční společnost, která na trhu funguje od roku 1994. Aktuálně má přes 500 000 klientů a obhospodařuje majetek ve výši 178 mld Kč.

DOPORUČENÍ

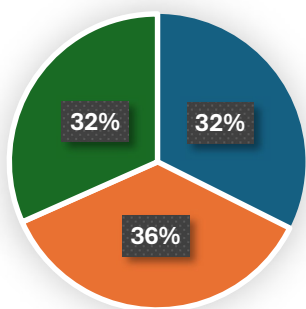
Doporučujeme navrhované portfolio variantu B. Navrhované portfolio využívá z převážné většiny fond, který již obec v mírně pozměněné podobě více než 2 roky využívá, nicméně nově navrhovaný fond pracuje s nižšími poplatky. Zároveň jsou využity peníze na běžném účtu ČSOB, které nejenomže nic nevydělávají, ale reálně ztrácí na hodnotě. Dále se pracuje s KB, které obci slouží jako hlavní účet na veškerý finanční tok a zůstatky budou využívány na e-trading. Novým fondem v portfoliu je realitní fond od Consequ, který zaujímá minoritní pozici, nicméně má potenciál vyššího zhodnocení než fond od Amundi.

Produkt	Částka
Amundi, CR Krátkodobých úrokových sazeb, ISIN CZ0008477577	55 mil
Conseq, Realitní, CZ0008472859	5 mil
Běžný účet Komerční banky	9,5 mil

PŘEDPOKLÁDANÉ ZHODNOCENÍ

Současné portfolio

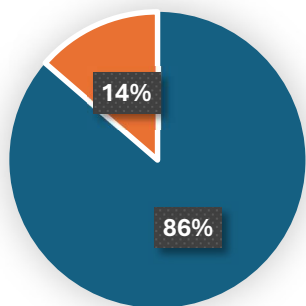
Produkt	Výše investice	Předpokládané Zhodnocení	Za 1 rok	Za 2 roky	Za 3 roky
Amundi	22 500 000 Kč	4%	23 400 000 Kč	24 336 000 Kč	25 309 440 Kč
KB	25 000 000 Kč	2,36%	25 590 000 Kč	26 193 924 Kč	26 812 101 Kč
ČSOB	22 000 000 Kč	0%	22 000 000 Kč	22 000 000 Kč	22 000 000 Kč
Hodnota	69 500 000 Kč	2,14%	70 990 000 Kč	72 529 924 Kč	74 121 541 Kč
Zhodnocení			1 490 000 Kč	3 029 924 Kč	4 621 541 Kč



■ Amundi ■ Komerční banka ■ ČSOB

Navrhované portfolio varianta A

Produkt	Výše investice	Předpokládané Zhodnocení	Hodnota za 1 rok	Hodnota za 2 roky	Hodnota za 3 roky
Amundi	60 000 000 Kč	4,45%	62 670 000 Kč	65 458 815 Kč	68 371 732 Kč
KB	9 500 000 Kč	2,36%	9 724 200 Kč	9 953 691 Kč	10 188 598 Kč
Celkem	69 500 000 Kč	4,16%	72 394 200 Kč	75 412 506 Kč	78 560 330 Kč
Zhodnocení			2 894 200 Kč	5 912 506 Kč	9 060 330 Kč

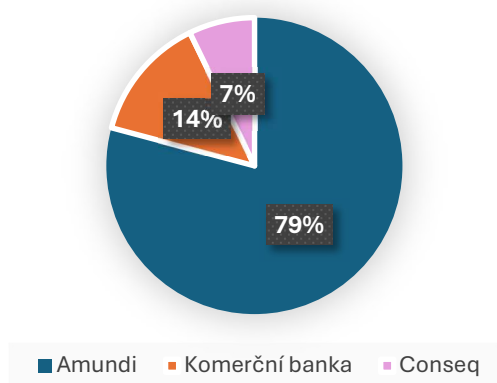


■ Amundi ■ Komerční banka

*očekávané zhodnocení v Amundi je navýšeno o 0,45% proti současnému fondu z důvodu nižšího poplatku za obhospodařování, ačkoliv se jedná o téměř identické fondy

Navrhované portfolio varianta B

Produkt	Výše investice	Předpokládané Zhodnocení	Hodnota za 1 rok	Hodnota za 2 roky	Hodnota za 3 roky
Amundi	55 000 000 Kč	4,45%	57 447 500 Kč	60 003 914 Kč	62 674 088 Kč
Conseq	5 000 000 Kč	6%	5 300 000 Kč	5 618 000 Kč	5 955 080 Kč
KB	9 500 000 Kč	2,36%	9 724 200 Kč	9 953 691 Kč	10 188 598 Kč
Celkem	69 500 000 Kč	4,28%	72 471 700 Kč	75 575 605 Kč	78 817 766 Kč
Zhodnocení			2 971 700 Kč	6 075 605 Kč	9 317 766 Kč



POZNÁMKA: Navrhované rozložení portfolio lze jakkoliv měnit a upravit, jak složením portfolio, tak i částkami. Fondů lze také samozřejmě nabídnout mnohem víc, ale pro přehlednost a snazší obsluhu se dva fondy jeví jako dostatečné.

ZÁVĚR

Obec v současné době z pochopitelných důvodů zhodnocuje své peníze velmi opatrně, i s touto mírou rizika se ale dá hospodařit až 2x výhodněji při vhodněji složeném portfoliu. Zásadní prostor pro zlepšení lze rozdělit na krátkodobý a dlouhodobý:

Krátkodobý:

- Využití peněz z ČSOB, které teď ztrácejí na reálné hodnotě
- Využití peněz, které teď obec s velkou administrativní zátěží používá pro e-trading
- Optimalizace využívaných nástrojů za velmi podobné ale méně nákladné

Dlouhodobý:

- Určení investičních cílů obce – díky tomu bude obec vědět, kdy bude potřeba kolik peněz
- V souladu s investičními cíli investovat peníze na delším horizontu, kde lze využít výnosnější nástroje
- Mít dlouhodobou koncepci práce s prostředky, ideálně ve spolupráci s odborníkem na tuto problematiku

PŘÍLOHY

- AMUNDI; KB Krátkodobý, ISIN: CZ0008472529
- Amundi, CR Krátkodobých úrokových sazeb, ISIN CZ0008477577
- Conseq, Realitní, CZ0008472859

Jsme součástí největšího správce aktiv v Evropě

Vytvořte si likvidní rezervu. Zhodnoťte své prostředky v krátkodobém horizontu.

Tabulka výkonnosti k 28.11.2024

HISTORICKÝ VÝVOJ FONDU	OD ZAČÁTKU ROKU	1M	3M	6M	1R	2R	5R	OD ZALOŽENÍ
Výkon kumul.	+4.05%	+0.31%	+0.85%	+1.92%	+4.60%	+10.82%	+15.47%	+24.01%
Výkon p.a.	-	-	-	-	-	+5.27%	+2.92%	+1.22%

POPIS FONDU

Nejméně rizikový fond z korunových fondů v naší nabídce.

Výkonnost fondu je ovlivněna vývojem úrokových sazeb v české ekonomice a cenou dluhopisů s velmi krátkou splatností. Fond se dokáže rychle přizpůsobit novému úrokovému prostředí, reaguje pozitivně na růst úrokových sazeb. Fond je zatížen jen minimálními náklady.

Cílem fondu je dosáhnout vyššího zhodnocení, než je úročení na krátkodobých termínovaných vkladech.

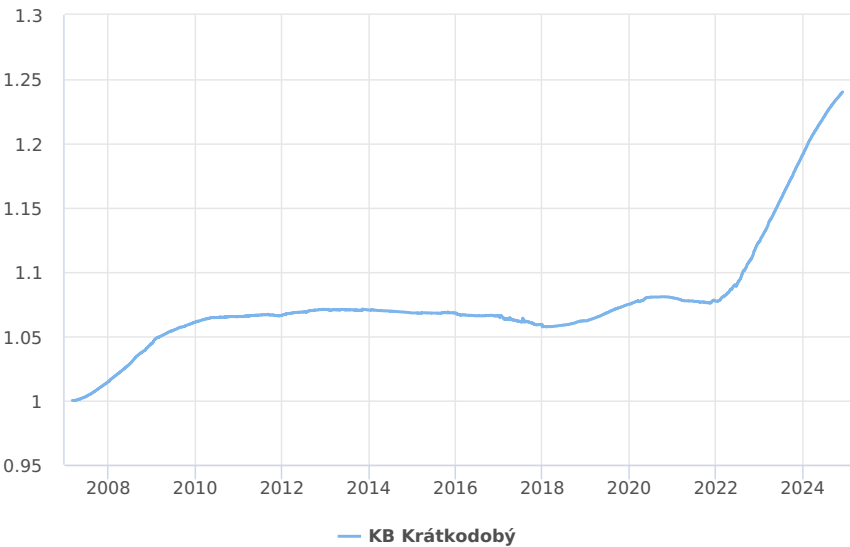
Příklady investic

Fond investuje převážně do tuzemských termínovaných vkladů.

Jedná se o příklady emitentů cenných papírů nebo správců fondů, které jsou nebo byly v portfoliu fondu přítomny, ale již zde být nemusí. Aktuálních Top 5/10 pozic najdete vždy v měsíčním komentáři daného fondu či na stránkách fondu v záložce „TOP 10“.

...

VÝKONNOST



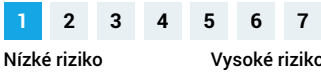
Doporučená délka investice

6 měsíců+

Hodnota majetku (AUM) k 28.11.2024

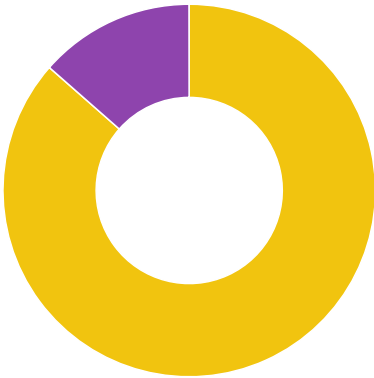
51 750 303 955 CZK

RIZIKO



Min. a max. měsíční výkonnost za 5 let:

(-0.1%); (0.62%)



Nástroje peněžního trhu 86.5%
Dluhopisy 13.5%

Základní údaje k 28.11.2024

Aktuální kurz 1,2401 CZK

ISIN CZ0008472529

AUM 51 750 303 955 CZK

Měna CZK

Číslo účtu 35-6581070257/0100

Frekvence oceňování denně

Min. investice 5 000 CZK

Pravidelná investice 500 CZK

Vstupní poplatek 0.40%

Manažerský poplatek 0.60%

2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
+4.05%	+6.03%	+4.34%	-0.25%	+0.47%	+1.22%	+0.44%	0.81%	0.20%	0.01%	0.21%	0.04%	+0.01%



CO ZÍSKÁTE INVESTICÍ?

- Riziko investice patří k nejnižším na trhu
- Fond reaguje pozitivně na růst úrokových sazeb
- Výkonnost fondu je dána vývojem krátkodobých úrokových sazeb a cen dluhopisů s velmi krátkou splatností
- Nízké náklady na správu
- Řešení pro diverzifikaci krátkodobé rezervy

CÍLOVÝ TRH FONDU JE NÁSLEDUJÍCÍ:

Stupeň rizika: Naleznete výše na stránce v části „Riziko“ a v dokumentu Sdělení klíčových informací
Doporučená délka investice: Naleznete výše na stránce pod názvem „Doporučená délka investice“ a v dokumentu Sdělení klíčových informací
Typ klienta: Neprofesionální
Znalosti a zkušenosti: Klient se základními znalostmi podílových fondů a bez zkušeností s investováním do podílových fondů.
Finanční cíle a potřeby: Růst hodnoty investice
Schopnost nést ztráty: Klient, který je ochoten akceptovat možné ztráty a nevyžaduje záruku návratnosti investovaných prostředků

Fond není určen klientům, kteří nejsou ochotni akceptovat případnou ztrátu.

Upozornění: V rámci tohoto sdělení nebyl zohledněn váš cílový trh – můžete se nacházet mimo cílový trh či dokonce v negativním cílovém trhu uvedených investičních produktů. Cílový trh může být vyhodnocen až na základě informací poskytnutých distributorovi.

UPOZORNĚNÍ:

Uvedené informace nejsou nabídka, poradenství, doporučení ani analýza investičních příležitostí skupiny Amundi a jejích společností. Minulá ani očekávaná výkonnost není zárukou výkonnosti budoucí. Cílový trh produktu nemusí odpovídat cílovému trhu klienta, klient může být mimo cílový trh nebo v negativním cílovém trhu. Cílový trh lze vyhodnotit až na základě informací poskytnutých klientem distributorovi daného produktu. Před investicí by klient měl provést vlastní analýzu rizik i právních, daňových a účetních dopadů nezávisle na informacích zde uvedených. Dokument nemusí korespondovat s cílovým trhem klienta. Hodnota investice může kolísat a nelze zaručit návratnost investované částky. Výnos u cizoměnových aktiv může kolísat dle výkyvů měnového kurzu. Zdanění závisí vždy na osobních poměrech zákazníka a může se měnit. Úplné názvy podílových fondů, detail výkonnosti, informace o rizicích, ESG atd. jsou zveřejněny v českém (Amundi CR) nebo anglickém jazyce (Amundi AM) na www.amundi.cz ve statutech fondů a sděleních klíčových informací. Informace reflektují názor Amundi, jsou považovány za spolehlivé, nicméně není garantována jejich úplnost, přesnost nebo platnost. Společnosti skupiny Amundi nepřijímají žádnou odpovědnost vyplývající z užití zde uvedených informací a není je možné volat jakýmkoli způsobem k odpovědnosti za jakékoli rozhodnutí nebo za jakoukoli investici plynoucí z těchto informací. Informace zde nebudou kopírovány, reprodukovány, upravovány, překládány nebo šířeny dále bez předchozího písemného souhlasu ani v jakékoli zemi nebo jurisdikci, které by vyžadovaly registraci společností skupiny Amundi nebo jejich produktů v této jurisdikci, nebo by mohla být považována za ilegální. Materiál nebyl schválen regulátorem finančního trhu. Materiál není určen pro americké osoby a neslouží k seznámení nebo použití jakoukoli osobou (včetně kvalifikovaných investorů) z jakékoli země nebo jurisdikce, jejichž zákony či předpisy by toto užití zakazovaly.

VÍCE O RIZICÍCH

Podílníci fondu by měli zvážit především následující rizika:

Rizika spojená s investicemi do dluhových cenných papírů a investičních nástrojů, kde existuje riziko nesplacení a úrokové riziko včetně rizika protistrany.

Úvěrové riziko – riziko nesplnění závazků emitenta dluhopisů.

Amundi CR Krátkodobých úrokových sazeb - M

REPORT

Propagační
Sdělení

31/10/2024

DLUHOPISY ■

Článek 6 ■

Klíčové informace (Zdroj: Amundi)

NAV (kurz fondu) : **1.0926 (CZK)**
NAV a AUM k datu : **31/10/2024**
Hodnota majetku pod správou (AUM) :
1,904.81 (miliony CZK)
ISIN kód : **CZ0008477577**
Benchmark : **Fond nemá benchmark**

Cíl investičního fondu

Zhodnocení fondu v horizontu 1 roku by mělo překonávat běžnou výši úroků u termínovaných vkladů nižších pásem úročení a v dlouhodobém horizontu i výnos krátkodobých úrokových sazeb. Z hlediska řízení úrokového rizika nesmí splatnost portfolia přesáhnout 6 měsíců. U kreditního rizika je splatnost portfolia omezena na 12 měsíců. Investice fondu směřují na vklady u bank, státní dluhopisy, dluhopisy vydané bankou nebo zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě Evropské unie, municipální dluhopisy a jiné dluhopisy. Z hlediska úvěrového rizika fond investuje do nástrojů peněžního trhu a dluhových cenných papírů, které jsou velmi konzervativní. Výběr investic je regionálně zaměřen na emity z České republiky a případně regionu střední a východní Evropy. Za účelem zajištění nebo za účelem plnění investičních cílů používá fond deriváty a repooperace a reverzní repooperace. Měnové riziko investic v cizí měně je zajišťováno tak, aby nejméně 90 % aktiv bylo denominováno v měně fondu. Fond nesleduje žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark). Fond je finančním produktem podle článku 6 Nařízení o zveřejňování informací. Detaily k investičnímu cíli a investiční strategii naleznete ve Sdělení klíčových informací či Statutu.

Základní charakteristika (Zdroj: Amundi)

Zařazení fondu : **Podílový fond**
Datum spuštění třídy : **21/03/2023**
Oprávněnost : -
Třída : **Akumulační**
Minimální investice jednorázová / pravidelná :
5,000,000 CZK
Časová lhůta pro přijetí objednávky :
Pokyny přijaté každý den J před 18:00
Maximální vstupní poplatek : **5.00%**
Uplata za obhospodařování : **0.15%**
Výstupní poplatek (maximum) : **0.00%**
Doporučený investiční horizont : **6 měsíců**
Výkonnostní poplatek : **Žádný**

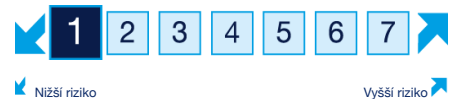
Výkonnost (Zdroj: Fund Admin) - Dosavadní výkonnost nepředpokládá budoucí výnosy

Roční výkonnost (Zdroj: Fund Admin)

	2023	2022	2021	2020	2019
Portfolio	-	-	-	-	-

* Zdroj: Fund Admin. Kumulativní výnosy jsou vypočteny na základě ročního období (360 dní odpovídá jednomu období) <1 rok a 365 dnů pokud se jedná o období > 1 rok (zaokrouhleno). Výše uvedené výsledky jsou vztaženy k ročnímu období (12 kalendářních měsíců). Do výpočtu výkonnosti byly zahrnuty všechny poplatky podfondu, čisté zisky generované fondem jsou reinvestovány. Hodnota investice může kolísat nahoru nebo dolů v závislosti na tržních podmínkách.

Ukazatel Rizik (Zdroj: Fund Admin)



Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte 6 měsíců. Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybu na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

Volatilita (Zdroj: Fund Admin)

	1 rok	3 roky	5 let
Volatilita portfolia	0.23%	-	-

* Volatilita označuje míru kolísání hodnoty aktiva kolem jeho průměrné hodnoty (obvykle jako směrodatnou odchylku těchto změn během určitého časového úseku). Například denní změny na trhu v rozsahu +/- 1,5% odpovídají roční volatilitě ve výši 25%.

Statistiky fondu (Zdroj: Amundi)

	Portfolio
Modifikovaná durace *	0.21
Průměrný rating	AA+
Počet pozic v portfoliu	20
Celkem emitentů	6

* Modifikovaná durace udává procentuální změnu kurzovní hodnoty při změně výnosnosti o jeden procentní bod

DLUHOPISY ■

Komentář portfolio manažera

Klíčové informace

- **Kurz fondu v daném měsíci posílil o 0,3 %.**
- Pozitivní výkonnost tradičně zajišťovaly především reverzní repo operace (technická poukázka ČNB) a bankovní depozita a termínované vklady.
- Hrubý výnos do splatnosti se na začátku následujícího měsíce pohyboval na úrovni 4,2 %.

Vývoj na trzích a pohled do budoucna

Meziroční zářijová inflace se zvýšila ze srpnových 2,2 % na 2,6 %. To bylo více než očekával tržní konsensus (2,4 %). ČNB ve své prognóze zveřejněné na začátku srpna pro září odhadovala 2,3 %. Meziroční růst cen služeb v září stagnoval na stále vysokých 5 %, v případě cen zboží pak zrychlil z 0,5 % na 1,2 %. Za překvapením, stejně jako v srpnu, stálo hlavně zdražení potravin. Inflace sice v důsledku tradičně volatilních položek zrychlila, trend její jádrové složky je ovšem příznivý. Právě jádrová inflace, která nejlépe odráží poptávkové tlaky v ekonomice, je klíčová pro měnovou politiku. Pokles úrokových sazeb ČNB by tak měl pokračovat, pravděpodobně však nadále jen opatrnými kroky ve výši 25 bb na příštím zasedání. Hlavním rizikem působícím ve směru vyšší jádrové inflace je však podle analytiků aktuálně probíhající oživení na nemovitostním trhu, které se začíná promítat v růstu cen domů a bytů. Na nižší inflaci by měl působit pokles tržních složek cen energií. Aktuálně je tak do konce roku v tržních sazbách zaceněn pokles hlavní sazby ČNB na 3,75 % až 4 %.

České výnosy byly opět pod vlivem vývoje na hlavních světových trzích. V souladu s vývojem ve světě se posunuly nahoru, dlouhý konec výnosové křivky mírněji více než krátkodobé dluhopisové výnosy. Domácí faktory hrály menší roli. Vývoj sazeb ČNB se zdá jasný a na rozdíl od Fedu a ECB nedošlo k žádným posunům. Předpokládáme, že v listopadu bude česká křivka opět především pod vlivem pohybů na hlavních trzích. Střednědobě by se měly výnosy vrátit na nižší úroveň, předpokladem je uklidnění situace v USA a následný globální pohyb výnosů níže.

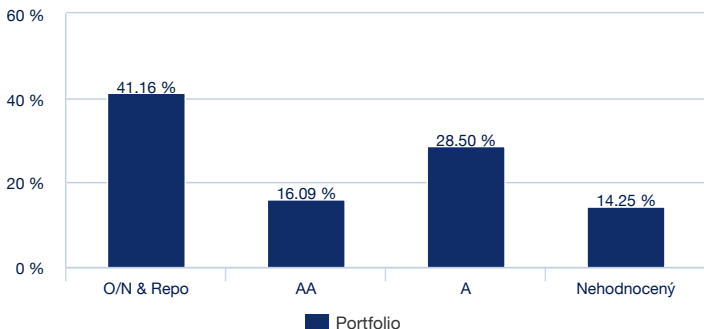
Strategie fondu a její dopad na výkonnost

Čistá hodnota podílového listu fondu meziměsíčně vzrostla o 0,3 %. Od začátku roku tak vzrostla o 3,8 %. Pozitivní výkonnost tradičně zajišťovaly především reverzní repo operace (technická poukázka ČNB) a bankovní depozita a termínované vklady.

Fond v říjnu nedělal žádné výrazné změny v portfoliu. Dluhopisová část portfolia tvořila na konci měsíce 15,5 % portfolia. Hlavní složkou portfolia tvoří i nadále reverzní repooperace s poukázkami ČNB a kratší depozita. Celková durace portfolia se dále mírně snížila a to z 0,20 na 0,19. Hrubý výnos do splatnosti se na začátku následujícího měsíce pohyboval na úrovni 4,2 %. Základní strategie fondu se nemění.

Složení portfolia (Zdroj: Amundi)

Složení portfolia - dlouhodobý rating (Zdroj: Amundi) *

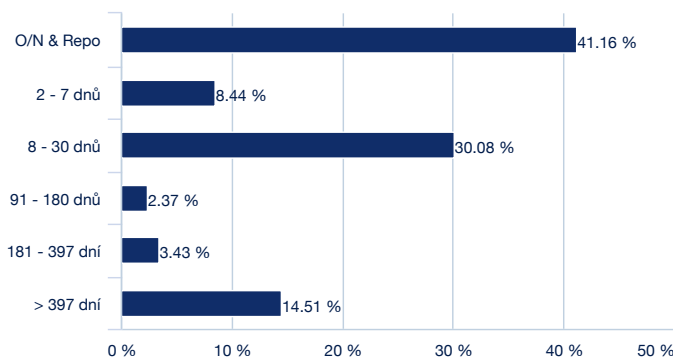


* Rating je vypočten jako střední hodnota (median) hodnocení tří ratingových agentur Fitch, Moody's y Standard & Poor's

Největší pozice v portfoliu (Zdroj: Amundi)

	Portfolio	Maturita
CZECH REPUBLIC	5.74%	26/06/2026
CZECH REPUBLIC	5.30%	19/11/2027
CZECH REPUBLIC	1.82%	10/02/2027
CZECH REPUBLIC	1.65%	26/02/2026
CZECH REPUBLIC	0.26%	17/09/2025
CZECH REPUBLIC	0.26%	14/02/2025

Složení portfolia podle maturity (Zdroj: Amundi) *



* O/N & Repo: aktiva s jednodenní splatností a repooperace

Složení podle zemí/ sektorů/ maturity (Zdroj: Amundi)

	0-1 měsíc	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	> 2 roky	Celkem
Eurozóna	10.55%	2.11%	2.11%	-	-	14.78%
Francie	10.55%	2.11%	2.11%	-	-	14.78%
Finance	10.55%	2.11%	2.11%	-	-	14.78%
Zbytek světa	27.97%	0.26%	1.32%	7.39%	7.12%	44.06%
Česká republika	27.97%	0.26%	1.32%	7.39%	7.12%	44.06%
Finance	27.97%	-	1.06%	-	-	29.03%
Vládní dluhopisy	-	0.26%	0.26%	7.39%	7.12%	15.04%
O/N & repo	41.16%	-	-	-	-	41.16%

DLUHOPISY ■

Právní informace

Tento dokument má pouze informativní charakter, jedná se o zjednodušenou informaci, která nemá smluvní povahu. Hlavní charakteristiky fondů jsou uvedeny v právní dokumentaci, která je k dispozici na webových stránkách AMF nebo na vyžádání v hlavních kancelářích správcovské společnosti. Doba trvání fondu je neomezená. Investoři berou na vědomí následující rizika: Hodnota investice a příjem z ní mohou stoupat i klesat, přičemž není zaručena plná návratnost původně investované částky. Každá osoba, která má zájem investovat do OPCVM, by měla být o těchto rizicích ujištěna před úpisem a měla by být seznámena s právní dokumentací a daňovými důsledky každého OPCVM. Zdrojem dat obsažených v tomto dokumentu je Amundi, není-li uvedeno jinak. Údaje v tomto dokumentu jsou platné k datu měsíční zprávy, pokud není uvedeno jinak.

Conseq realitní OPF je kvalitní nástroj pro investování do nemovitostí a umožní Vám participovat na vývoji realitního trhu. Výhodou fondu je rozložení investic do více segmentů realitního trhu a do různých lokalit v České republice a v Polsku.

INVESTIČNÍ CÍL FONDU

Zaměřujeme se na budování portfolia nemovitostí na atraktivních a dobře pronajímatelných místech v Praze a ostatních městech i střední a menší velikosti nejen v ČR, ale i v Polsku. Jádrem investic do nemovitostí tvoří zejména objekty obchodu a služeb, dále administrativní reality, logistické a průmyslové parky, okrajově pozemky a nemovitosti určené k výstavbě a dalšímu rozvoji. Proto i v budoucnu zůstane cílem alokovat většinu prostředků fondu do nemovitostního portfolia konzervativnějšího charakteru, které nebudou podléhat volatilite nájemného a budou dobře odolávat výkyvům trhu. Budeme dále akcentovat výběr silných bonitních nájemců a lokalit vhodných pro daný typ podnikání.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Investiční společnost:	Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Depozitář:	Conseq Investment Management, a.s.
Typ fondu:	speciální fond nemovitostí
Investiční zaměření:	investice do nemovitostí v ČR a ostatních zemích střední a východní Evropy
Datum založení:	1. listopad 2007
ISIN (CZK třída):	CZ0008472859
ISIN (EUR třída):	CZ0008475654
Celková nákladovost hrazená z majetku fondu (TER) k 31.12.2021:	1,62 %

Minimální jednorázová investice:	200 Kč (CZK třída) 400 Eur (EUR třída)
Minimální pravidelná investice:	200 Kč měsíčně (CZK třída) 20 Eur (EUR třída)
Investiční horizont:	doporučení minimálně 5 let
Vstupní poplatek:	2,55–4 % z hodnoty vydávaných podílových listů
Výstupní poplatek:	není
Manažerský poplatek:	1,5 % p. a.
Obchodní dny:	poslední pracovní den každého kalendářního měsíce

ZÁKLADNÍ STATISTIKA K 31.10.2024

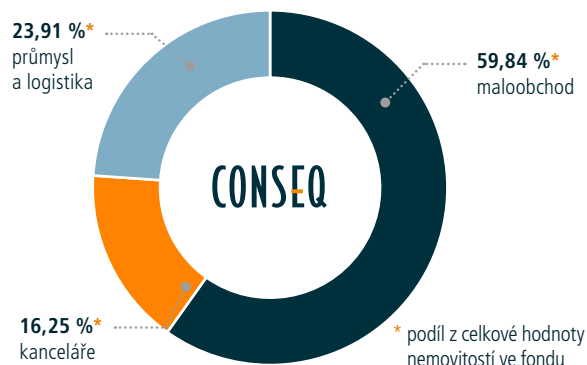
NAV CZK třídy (ISIN CZ0008472859)	7 402 025 779,12 CZK
NAV EUR třídy (ISIN CZ0008475654)	12 750 642,28 EUR
Celkové NAV v CZK	7 724 935 821,39 CZK
NAV na PL CZK třídy	1,8684 CZK
NAV na PL EUR třídy	0,1444 EUR
LTV*	10,46 %
Podíl nemovitostní složky	63,93 %
WAULT	4,83
Průměrný yield	6,71 %

* podíl cizích zdrojů na hodnotě majetku fondu

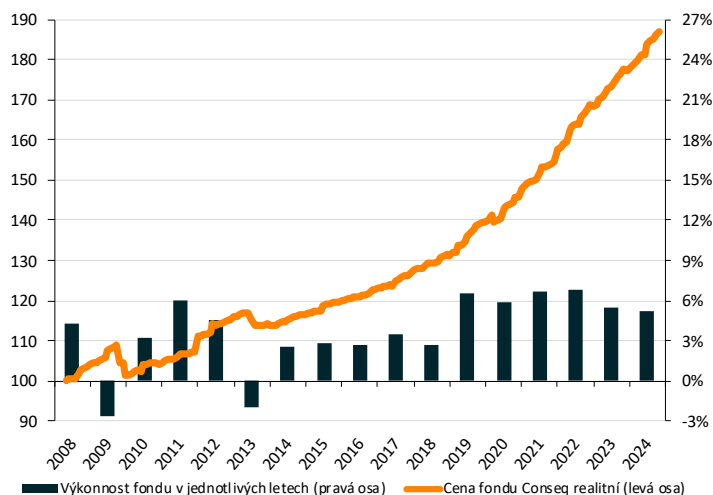
VÝKONNOST ZA UVEDENÉ OBDOBÍ K 31.10.2024

OBDOBÍ	FOND	
	kumulativně	p. a.
1 měsíc	0,37 %	-
3 měsíce	1,16 %	-
6 měsíců	3,26 %	-
Od začátku roku	5,26 %	-
1 rok	5,18 %	-
3 roky	21,10 %	6,59 %
5 let	34,49 %	6,11 %
10 let	60,47 %	4,84 %
Od založení (31. 1. 2008)	86,84 %	3,80 %

SLOŽENÍ NEMOVITOSTNÍHO PORTFOLIA K 31.10.2024



VÝVOJ HODNOTY A ZHODNOCENÍ



PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH NEMOVITOSTÍ

NÁZEV NEMOVITOSTI	LTV	WAULT	PODÍL NA CELKOVÝCH AKTIVECH FONDU
A7 Office Center Holešovice	51,53 %	5,61	10,46 %
Retail park Hradec Králové	0,00 %	3,01	8,81 %
Korso Karviná	0,00 %	3,3	8,21 %
Průmyslová zóna K-Flex Uniejow	64,12 %	13,09	6,91 %
OC Opatovská	0,00 %	3,63	4,35 %
Průmyslová zóna Uničov	0,00 %	3,17	3,85 %
Retail park Poděbradská	40,85 %	4,94	3,21 %

RIZIKA

Existující rizika související s konkrétní nemovitostí v majetku Fondu

- S nájemcem nebytových prostor může být ukončena smlouva z důvodu prodloužení s úhradou nájemného.

Rizika vyplývající z investic do nemovitostí a nemovitostních společností

- Mohou to být například **rizika stavebních vad** nebo **ekologických zátěží** spojených s nemovitostí - toto riziko je však zajištěno kvalitním stavebním dozorem a odborným posouzením nemovitostí před jejich nabytím.
- Riziko **chybného ocenění nemovitosti** nebo **účasti v nemovitosti** je snižováno přísným výběrem znalců a odborníků, kteří sledují jejich stav, využití a další skutečnosti.
- Riziko **poklesu cen nemovitostí** je pravidelně vyhodnocováno výborem odborníků, který nemovitosti průběžně přeceňuje.

Další rizika

- Dalšími riziky jsou riziko **úvěrové**, riziko **likvidity** a **operační** riziko.

Retail Park Poděbradská, Praha, Vysočany



Důležitá upozornění:

Před rozhodnutím investovat do podílového fondu by měl potenciální investor věnovat pozornost sdělení klíčových informací a statutu (prospektu) fondu. Před rozhodnutím investovat do fondu Conseq realitní věnujte pozornost investiční strategii tohoto fondu popsané ve statutu (prospektu) fondu. Informace uvedené v této zprávě mají pouze informační charakter a jejich účelem není nahradit sdělení klíčových informací nebo statut (prospekt) nebo poskytnout jeho kompletní shrnutí. Údaje o minulých kurzech a výnosech uvedené v tomto dokumentu nelze považovat za indikátor budoucího vývoje. Hodnota investice do podílových fondů může s časem jak stoupat, tak i klesat a Conseq Investment Management, a.s., ani jiná osoba nezaručuje návratnost původně investované částky, nepřebírá odpovědnost za jednání učiněná na základě údajů v tomto dokumentu uvedených, ani za přesnost a úplnost těchto údajů, a doporučuje investorům konzultovat investiční záměry s odbornými poradci. Další informace, sdělení klíčových informací, kopie statutu (prospektu) fondu a poslední výroční a pololetní zprávy můžete (zdarma) získat v sídle společnosti Conseq Investment Management, a.s. nebo na www.conseq.cz.

KONTAKTUJTE NÁS

- fondy@conseq.cz
- +420 225 988 225
- www.conseq.cz