

CONSEQ NEMOVITOSTNÍCH FONDŮ



CONSEQ | 25
LET

Rizikový faktor



ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Investiční společnost: Conseq Funds investiční společnost, a.s.

Investiční manažer: Conseq Funds investiční společnost, a.s.

Depozitář: BNP Paribas Securities Services Dublin Branch

Administrátor: BNP Paribas Fund Services Dublin Limited

Auditor: PricewaterhouseCoopers

ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

Manažer fondu: Jan Vedral, Ondřej Matuška

ISIN: CZ0008472214

Datum založení, zákl. měna: 6. 2. 2006; CZK

Vstupní poplatek: max. 3,5 % z hodnoty investice

Fixní manažerský poplatek: 1 % (od 26/11/12) p.a. z hodnoty fondu

INVESTIČNÍ CÍL FONDU

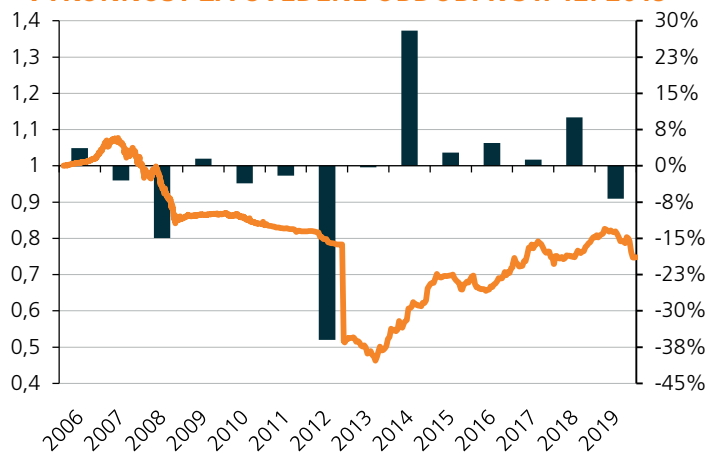
Těžiště investic Fondu fondů tvoří podílové fondy investující přímo do nemovitostí. Nemovitosti, do kterých Fond fondů zprostředkovane investuje, jsou regionálně rozložené především ve vyspělých státech západní Evropy s tím, že část investic směřuje i do zemí jako je například Česká republika, Maďarsko nebo Polsko. Fond fondů smí také investovat až do výše 20 % kapitálu do akcií společnosti, které jsou činné v oblasti realit a souvisejících sektorech. Část investic může být alokována do certifikátů, jejichž podkladové aktivum souvisí s realitními trhy, a dále do akciových fondů realitního sektoru. Celková výše souhrnu investic do akcií, akciových fondů a certifikátů smí činit maximálně 45 % kapitálu Fond fondů. Investice v cizích měnách jsou zajišťovány do české koruny, maximální výše otevřené cizoměnové pozice může činit 6 % vlastního kapitálu fondu.

ZPRÁVA INVESTIČNÍHO MANAŽERA

ZÁKLADNÍ STATISTIKA

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2019	0,7479 Kč
Objem fondu	43,68 mil. Kč
Počet titulů v portfoliu	5
Celková nákladovost	2,45%
Maximální výkonnost (3 roky)	48,94%
Minimální výkonnost (3 roky)	-45,27%
Volatilita fondu	5,70%
Sharpe ratio	-0,71

VÝKONNOST ZA UVEDENÉ OBDOBÍ K 31. 12. 2019



VÝKONNOST ZA UVEDENÉ OBDOBÍ K 31. 12. 2019

OBDOBÍ	FOND (tř. A)
1 měsíc	-1,86 %
3 měsíce	-4,96 %
6 měsíců	-8,38 %
9 měsíců	-9,49 %
1 rok	-6,78 %
3 roky	3,90 %
3 roky p.a.	1,28 %
5 let	11,76 %
5 let p.a.	2,25 %
10 let	-13,79 %
10 let p.a.	-1,47 %
Od 6. 2. 2006	-25,21 %
Od 6. 2. 2006 p.a.	-2,07 %

PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH EMISÍ

CENNÝ PAPÍR	MĚNA	PODÍL
Credit Suisse Group AG	EUR	27,33 %
Aberdeen Asset Management PLC	EUR	19,74 %
KanAm International GmbH	EUR	17,83 %
Skandinaviska Enskilda Banken	EUR	9,97 %
AXA SA	EUR	3,47 %

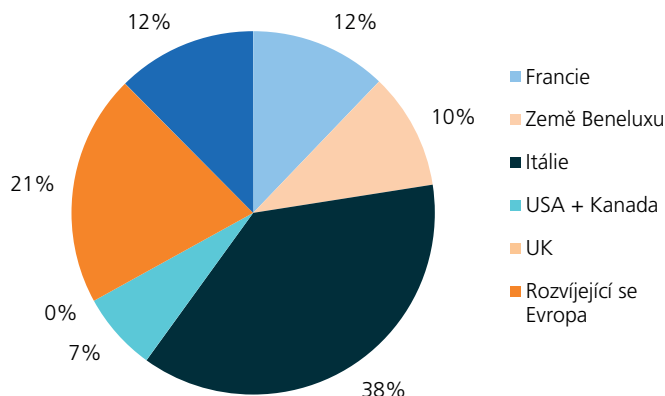
■ Výkonnost v roce (pravá osa)

— Hodnota (levá osa)

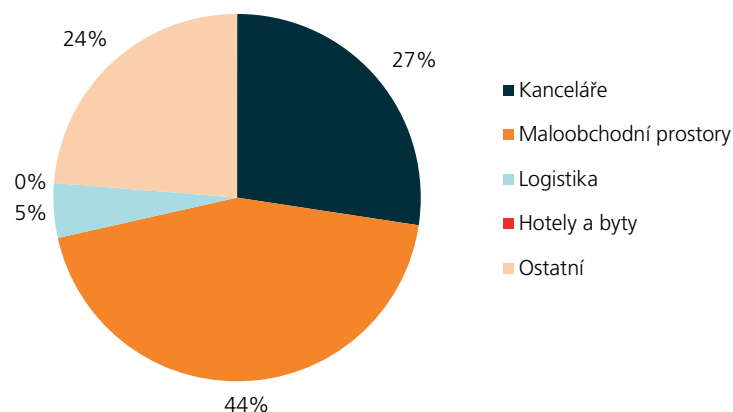


STRUKTURA PORTFOLIA FONDU

SLOŽENÍ NEMOVITOSTÍ DLE REGIONU



SLOŽENÍ NEMOVITOSTÍ DLE KOMERČNÍHO VYUŽITÍ



KOMENTÁŘ K VÝVOJI PORTFOLIA FONDU

Závěrečný kvartál nevybočil z trendu nastaveného v průběhu roku. Ochlazení ekonomického vývoje v Evropě, pokračující obchodní války, klesající automobilový sektor a propad průmyslové výroby napříč regiony byly i nadále hlavními tématy. Nejistotu dokreslovalo nekončící dění kolem brexitu a voleb v Británii a setrvalé nízké inflace. ECB tak neměla moc možností a kromě snížení hlavní úrokové sazby a opětovně spuštěného programu nákupu aktiv držela nadále výhled na nízké úrokové sazby na neurčito. To implicitně znamená ještě uvolněnější měnovou politiku. Vše bude záviset na budoucím vývoji inflace a inflačních očekávání.

Pro realitní sektor znamená kombinace další likvidity a nízkých sazeb velmi pravděpodobně pokračování silného investorského zájmu. Nemovitosti tak budou i nadále oblíbeným cílem investorů, byť se některé země nacházejí v pokročilejší fázi cyklu.

Rozdíly v tržních cenách podkladových fondů vůči čisté hodnotě aktiv fondů se nicméně poměrně překvapivě mírně rozšířily na současných 15–25 %. I přes to, že některé prodeje byly realizovány pod oceňovací hodnotou nemovitostí ve fondech, valná většina majetku (60–80 %) je již tvořena hotovostními prostředky a čeká na průběžné vyplacení. Tato likvidita je tak na trhu oceňována se zhruba 20% diskontem proti fondovému NAV. Za poklesem cen můžeme s největší pravděpodobností hledat zvýšený objem prodejů těch investorů, u kterých již došlo k dovršení původního investičního horizontu a částečně i lákavý vývoj na akciových trzích, které připisovaly solidní zisky. Výplata likvidačních zůstatků nicméně i nadále probíhá beze změny. Z toho fond v uplynulém čtvrtletí těžil nejvíce, když příspěvek inkasovaných dividend mírně poklesl tržních cen podkladových fondů. Proběhlá finanční krize a změna německé legislativy v minulých letech vedly k nutnosti uzavření jednotlivých podkladových fondů a jejich postupné likvidaci. Nicméně vzhledem k původní velikosti fondů v řádech sta milionů eur se proces likvidace protahuje, což přispívá k udržení výše uvedeného diskontu. Nevýhodná pozice fondů jakožto nucených velkých prodejců, nemožnost zpětného odprodeje PL fondu ale pouze prostřednictvím výrazně méně likvidního trhu vedla, i přes deklaraci pravidelně vyplácených likvidačních zůstatků, ke vzniku výrazného diskontu tržních cen proti čisté hodnotě aktiv (v minulosti 35–40 %). Aktiva fondů byla z původních správcovských společností převedena pod správu depozitáře a portfolia jsou i nadále postupně likvidována. Očekávaný horizont ukončení podkladových fondů se nicméně pohybuje v řádu několika dalších let.

Fond si za uplynulé tři měsíce připsal ztrátu téměř 5%. Za celý rok 2019 je v mínusu 6,8%. Historická 5letá výkonnost dále klesla na 2,25 % p.a. I nadále je třeba pamatovat na to, že v důsledku specifických faktorů – již snížený diskont proti NAV, dlouhodobá vázanost investovaných prostředků v nemovitostech, v případě nutnosti jejich získání na více či méně likvidním trhu, velký počet i peněžní objem nuceně prodávaných nemovitostí fondy, s tlakem na skutečně realizovanou cenu a nemožnost garantovat pravidelnou výplatu likvidačních zůstatků; představuje zajímavou, leč ne zcela standardní investiční alternativu.

Důležitá upozornění:

Před rozhodnutím investovat do podílového fondu by měl potenciální investor věnovat pozornost sdělení klíčových informací a 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 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.

PODROBNĚJŠÍ INFORMACE ZÍSKÁTE

- na telefonické lince: **225 988 225**
- e-mailem na adrese: **fondy@conseq.cz**
- na webové stránce: **www.conseq.cz**