

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

ČTVRTLETNÍ ZPRÁVA Q2.2025

Název podfondu:	CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV
Fond:	CREDITAS fond SICAV, a.s.
ISIN:	CZ0008044666

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV cílí primárně na funkční komerční nemovitosti. Jedná se především o administrativní budovy, obchodní a multifunkční centra, skladové a logistické parky a průmyslové objekty. Investiční strategie se nevyhýbá ani doplňkovým investicím z jiných segmentů realitního trhu.

Fondu se daří opakovaně zaujmout přední místa v žebříčku nejvýkonnějších retailových nemovitostních fondů roku, který sestavují Hospodářské noviny a Institut strategického investování (ISTI) při Fakultě financí a účetnictví na pražské VŠE.

KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAGERA

V průběhu druhého čtvrtletí došlo k nárůstu hodnoty podílového listu o téměř 3 %, současně fondový kapitál vzrostl o 12,5 % a dosáhl tak úrovně 2 235 milionů Kč. Zhodnocení od počátku letošního roku činí 4,26 %, což představuje předpoklad pro příznivé očekávání výnosu do konce roku a solidní návaznosti na rok 2024, který byl zakončen zhodnocením majetku o 10,6 %.

Na počátku druhého čtvrtletí roku 2025 fond pokračoval v organickém vývoji bez zásadních změn. Aktivita byla zaměřena především na přípravu nových investic. Vývoj fondu tak odrážel standardní provozní dynamiku, která nebyla výrazně ovlivněna mimořádnými náklady či událostmi.

V průběhu čtvrtletí tak probíhal průzkum nových akvizičních příležitostí, který vyústil v realizaci transakce na konci června. Fond tak uzavřel druhé čtvrtletí akvizicí nové nemovitostní společnosti, čímž rozšířil své portfolio

o další aktivum. Konkrétně se jedná o společnost vlastníci šest specializovaných center sociální péče, jejichž nájemci dlouhodobě provozují Alzheimer centra. Tato zařízení se nacházejí ve Středočeském, Jihočeském, Pardubickém a Moravskoslezském kraji. Celková plocha přesahuje 18 000 m² a kapacita činí více než 600 lůžek. Tato akvizice představuje vstup fondu do nového segmentu nemovitostí a přináší další typ nájemních příjmů. Důvodem rozšíření portfolia tímto směrem je jak snaha o zvýšení diverzifikace, tak využití růstového potenciálu v oblasti dlouhodobého ubytování a sociálních služeb. Tento sektor vykazuje stabilní poptávku díky demografickému vývoji i odolnost vůči ekonomickým výkyvům. Věříme, že nově zařazené objekty s dlouhodobě zajištěnými nájemními smlouvami přispějí ke stabilitě a předvídatelnosti výnosů fondu. Z pohledu investiční strategie fondu jde o doplňkovou investici, která vhodně rozšiřuje stávající strukturu portfolia. V období od dubna do června byl způsob zhodnocování volných peněžních prostředků rozšířen o nákup korporátních dluhopisů. Tyto instrumenty přinášejí výnosy převyšující bankovní depozita či zhodnocení prostřednictvím repo operací ČNB. Likvidita fondu zůstává zachována, mimo jiné díky krátké době do splatnosti vybraných dluhopisů.

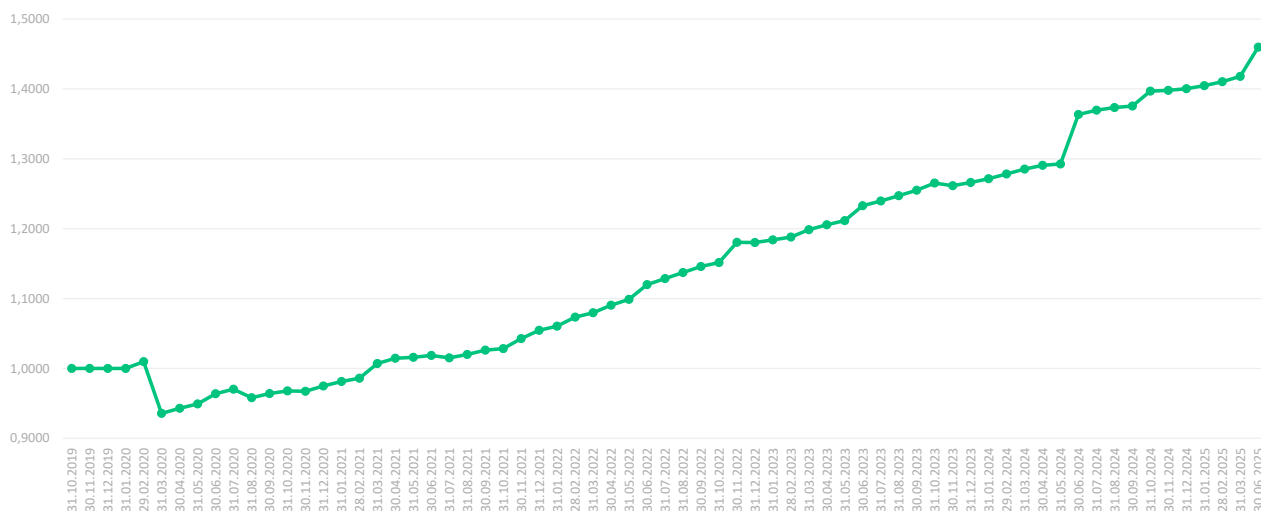
Rizika spojená s pohybem měnových kurzů jsou tradičně eliminována měnovým zajištěním – hedgingem na měnovém páru EUR/CZK, které je ve fondu průběžně praktikováno a regulováno. Ve druhém čtvrtletí došlo k obnovení jednoho měnového swapu s končící platností.

SPLNĚNO | Od 1. 5. 2025 CREDITAS investiční společnost převzala administraci fondu.

PLÁN | Sjednání procesů v nové nemovitostní společnosti se zbytkem fondu.

Aktivní monitorování a případné využití dalších vhodných akvizičních příležitostí.

VÝVOJ NAV NEMOVITOSTNÍHO FONDU



UPOZORNĚNÍ: Hodnota NAV byla schválena depozitářem fondu, společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., a v souladu se statutem fondu zveřejněna na stránkách fondu www.creditasis.cz. Výkonnost je uváděna v hrubých hodnotách. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit případné zdanění, které závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. **Historická výkonnost dané investice není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů.**

Nemovitostní společnost	31. 03. 2025	30. 06. 2025	Změna
NAV [Kč]	1 987 488 030	2 235 091 890	12,46 %
NAV/IA [Kč]	1,4181	1,4599	2,95 %
Účasti v nemovitostních společnostech [Kč]	1 155 129 782	1 521 161 100	31,69 %
Pronajímaná plocha [tis. m ²]	109	127	16,51 %
Počet nemovitostí	20	26	30,00 %
Počet nájemníků	30	35	16,67 %

KOMENTÁŘ PETRA DUFKA



Finanční trhy, včetně toho českého, byly ve druhém čtvrtletí letošního roku ve vleku narůstající nejistoty spojené s novými cly zaváděnými americkou

administrativou. EU se sice s USA na clech dohodla až v létě, ale po celou dobu bylo zřejmé, že nová úroveň celního zatížení bude vyšší, a tudíž negativně ovlivní ekonomickou aktivitu v Evropě. Efekt předzásobení se poměrně rychle vyčerpal a růst české i unijní ekonomiky výrazně poklesl. Hrozba cel ovšem vedla i ke zvýšení inflačních očekávání, která se následně propadla i do výnosů státních dluhopisů, které zejména na kratším konci reagovaly ve druhém čtvrtletí růstem.

Na českém trhu navíc zafungoval i jestřábí přístup ČNB, která své sazby snížila pouze jednou, a sice v květnu, a od té doby se se již staví k dalšímu uvolňování měnové politiky velmi rezervovaně. Následovalo proto výrazné přehodnocení očekávaných sazeb a výnosů po celé délce křivky. Nedávno oznámená dohoda o clech mezi USA a EU by však mohla přinést postupné zklidnění na finančních trzích i vyšší optimismus investorů.

HODNOTA K 30. 6. 2025

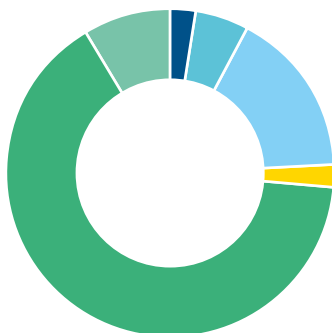
NAV	1,4599 Kč
-----	-----------

VÝKONNOST K DATU 30. 6. 2025

Období	Kumulativně*
1 měsíc	2,41 %
3 měsíce	2,95 %
6 měsíců	4,25 %
1 rok	7,08 %
2 roky	18,41 %
3 roky	30,37 %
4 roky	43,32 %
5 let	51,47 %
Od vzniku (23. 10. 2019)	45,99 %

* vypočítáno z hodnot NAV k začátku a konci sledovaného období

STRUKTURA AKTIV K 30. 6. 2025



Hotovost: 2,7 %

Investice na peněžním trhu: 5,3 %

Půjčky poskytnuté nemovitostní společnosti: 16,4 %

Majetkové účasti v nemovitostní společnosti: 65,0 %

Korporátní dluhopisy: 8,6 %

Ostatní finanční aktiva: 2,0 %

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Propagační sdělení: Toto propagační sdělení zpracovala CREDITAS investiční společnost a.s. a nejedná se o veřejnou nabídku, nabídku k uzavření smlouvy ani výzvu k podávání nabídek. Informace v tomto sdělení nelze považovat za radu k jednotlivé investici a nejedná se o investiční doporučení ani investiční poradenství. S investičními nástroji jsou spojena různá investiční rizika, hodnota investice může kolísat a návratnost investované částky není zaručena. Minulé výnosy nejsou zárukou budoucích výnosů. Propagační sdělení má pouze informativní charakter.

Investiční společnost výslovně upozorňuje, že ve vztahu k Bance CREDITAS a.s., která zajišťuje distribuci investičních akcií, je osobou se zvláštním vztahem ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 21/1992 Sb., o bankách.