

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

ČTVRTLETNÍ ZPRÁVA Q4.2025

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. Fond se umístil na prvním místě žebříčku Hospodářských novin za rok 2025 s nejvyšším průměrným růstem za 3 roky mezi retailovými nemovitostními fondy. V roce 2024 si odnesl první místo v žebříčku nejvýkonnějších retailových nemovitostních fondů roku.

KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAGERA

Fond CREDITAS Nemovitostní I má za sebou další mimořádně úspěšný rok. Podle nejnovějšího průzkumu Hospodářských novin se opět usadil na první příčce mezi retailovými fondy v kategorii nejvyššího průměrného výnosu za poslední tři roky. Investory potěšil nejen stabilitou, ale i solidním zhodnocením, které v roce 2025 dosáhlo 6,77 %.

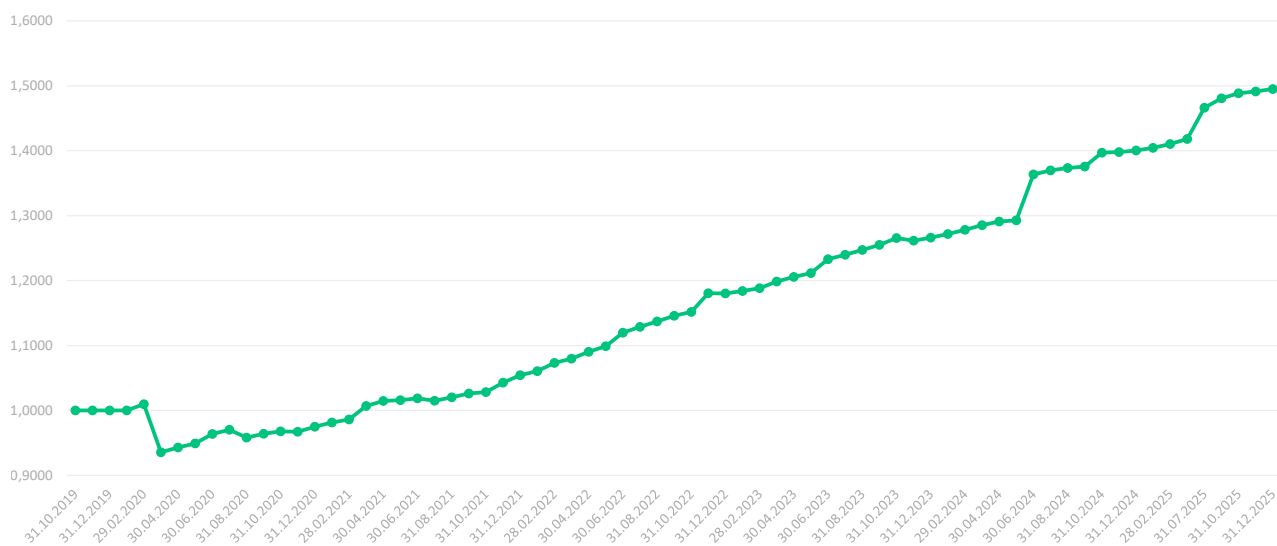
Zatímco se trh s nemovitostmi v posledních měsících adaptoval na nové ekonomické podmínky, fond CREDITAS Nemovitostní I prokázal svou odolnost. Poslední čtvrtletí loňského roku uzavřel se zhodnocením 0,97 %, čímž potvrdil dlouhodobý trend udržitelného růstu. Čistá hodnota aktiv (NAV) fondu již překročila hranici 2,5 miliardy Kč, což z něj činí silného hráče s dostatečným kapitálem pro další rozvoj. Klíčovým pilířem stability a zhodnocování majetku

fondu je kombinace organického vývoje a akvizic. V prvním případě jde o především o výnosy z nájemného, umenšené o provozní a investiční náklady a o pravidelné aktualizace ocenění portfolia. Pro organické zhodnocování je podstatné, že obsazenost nemovitostí byla po celý rok prakticky stoprocentní. V druhém případě Fond mohl těžit z červnové akvizice AC IMMO s.r.o a její plné integrace a přecenění v portfoliu ke konci roku. Pro poslední čtvrtletí roku je totiž typické velmi podrobné ocenění majetku ke konci roku a tentokrát se v něm pozitivně projevila zmíněná letní akvizice. V listopadu 2025 došlo k plánované obměně výboru odborníků, kdy stávajícím členům vypršela zákonná tříletá lhůta. Tento krok není jen zákonnou povinností, ale především pojistkou pro investory.

„Výbor složený z nezávislých profesionálů v oboru oceňování hraje kritickou roli. Na základě reálných tržních dat, uzavřených nájemních smluv a plánovaných investic reviduje hodnotu aktiv tak, aby přesně odpovídala realitě,“ uvádí portfolio manažer fondu. Aktuální sentiment na trhu je poměrně optimistický. ČNB by v průběhu roku 2026 mohla snížit sazby a tím trhu s nemovitostmi poskytnout další růstový impuls plynoucí ze zvýšení dostupnosti finančních prostředků na další developerské projekty a investice do realitního trhu. To by mohlo přilákat ještě více zájemců o investování do tohoto sektoru. Pro fond to znamená příznivou konstelaci – stabilní výnosy doplněné o potenciál růstu hodnoty portfolia díky levnějšímu kapitálu. Nezanedbatelnou skutečností je tok investorských peněz do fondu. Volné prostředky kumulované zejména ve druhé polovině loňského roku dosáhly ke konci roku zhruba 20 % majetku fondu a umožňují přípravu další akvizice. Analytický tým fondu prověřuje desítky investičních příležitostí, ale sítím mohou projít jen ty nejperspektivnější. Výsledkem tohoto procesu byla i výše zmíněná úspěšná akvizice.

Ing. Petr Škoch
portfolio manažer

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.**

KOMENTÁŘ PETRA DUFKA



Česká ekonomika si v závěru loňského roku udržela velmi solidní tempo růstu podporované především spotřebou domácností. Růst hospodářství na nabídkové straně podporovala téměř všechna odvětví, zejména pak obchod, doprava, a dokonce i zpracovatelský průmysl, kterému se díky zvýšené domácí poptávce a utužování pozic na zahraničních trzích dařilo. Pozitivní vývoj ekonomiky se odrazil i ve vývoji realitního trhu. Silný růst zaznamenal především trh s byty a rodinnými domy podporovaný hypotečním bohem i zájmem o tzv. investiční byty. Zatímco nabídka nových nemovitostí zůstala limitovaná, rostoucí poptávka vytlačila ceny bytů na nová maxima. Na trhu komerčních nemovitostí se i přes zvýšenou nabídku podařilo dosáhnout nízké míry neobsazenosti u průmyslových, logistických i dalších areálů a současně zachovat i adekvátní míru výnosnosti. Z očekávaného pokračování konjunktury české ekonomiky se bude zřejmě realitní trh těšit i v letošním roce.

HODNOTA K 31. 12. 2025

NAV	1,4952 Kč
-----	-----------

VÝKONNOST K DATU 31. 12. 2025

Období	Kumulativně*
1 měsíc	0,27 %
3 měsíce	0,97 %
6 měsíců	2,42 %
1 rok	6,77 %
2 roky	18,09 %
3 roky	26,70 %
4 roky	41,81 %
5 let	53,39 %
Od vzniku (23. 10. 2019)	49,52 %

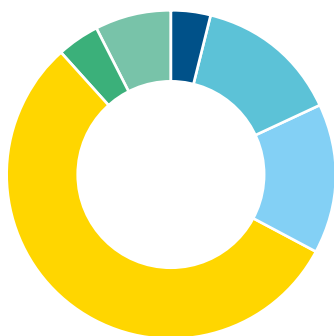
* vypočítáno z hodnot NAV k začátku a konci sledovaného období

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.

STRUKTURA AKTIV K 31. 12. 2025



- Hotovost: 4,0 %
- Investice na peněžním trhu: 14,1 %
- Půjčky poskytnuté nemovitostní společnosti: 14,8 %
- Majetkové účasti v nemovitostní společnosti: 55,6 %
- Ostatní finanční aktiva: 4,1 %
- Korporátní dluhopisy: 7,4 %