

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

ČTVRTLETNÍ ZPRÁVA Q2.2024

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 skladové a logistické parky a průmyslové objekty, případně obchodní a multifunkční centra, z investiční strategie nejsou vyloučeny ani administrativní budovy.

KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAGERA

Ve druhém kvartálu roku 2024 nás čekala výzva v podobě přípravy další akvizice, významného business parku, která byla během na dlouhou trať a s koncem kvartálu jsme byli v cílové rovině. Platí však, že kdo si počká, ten se dočká a naši investoři (noví i stávající) tak již brzy budou těžit z našeho nového aktiva, které rozšíří investice do komerčních nemovitostí v Praze (první takovou investicí byly BP Čestlice). Jde již o druhou akvizici v tomto roce.

V NAV k 30. 6. 2024 nebyla výše zmíněná akvizice ještě zahrnuta, ale v pravidelném pololetním přecenění se významně projevila indexace nájemného probíhající postupně u jednotlivých nájemců od počátku tohoto roku. Jestliže průměrná míra inflace v roce 2023 byla 10,7 %, vyšší nárůsty nájemného v důsledku indexace odvozené od vývoje inflace nepřekvapí.

Po uskutečnění akvizice zároveň dojde ke snížení hotovosti ve fondu, která se, kvůli této transakci, postupně na účtech fondu akumulovala.

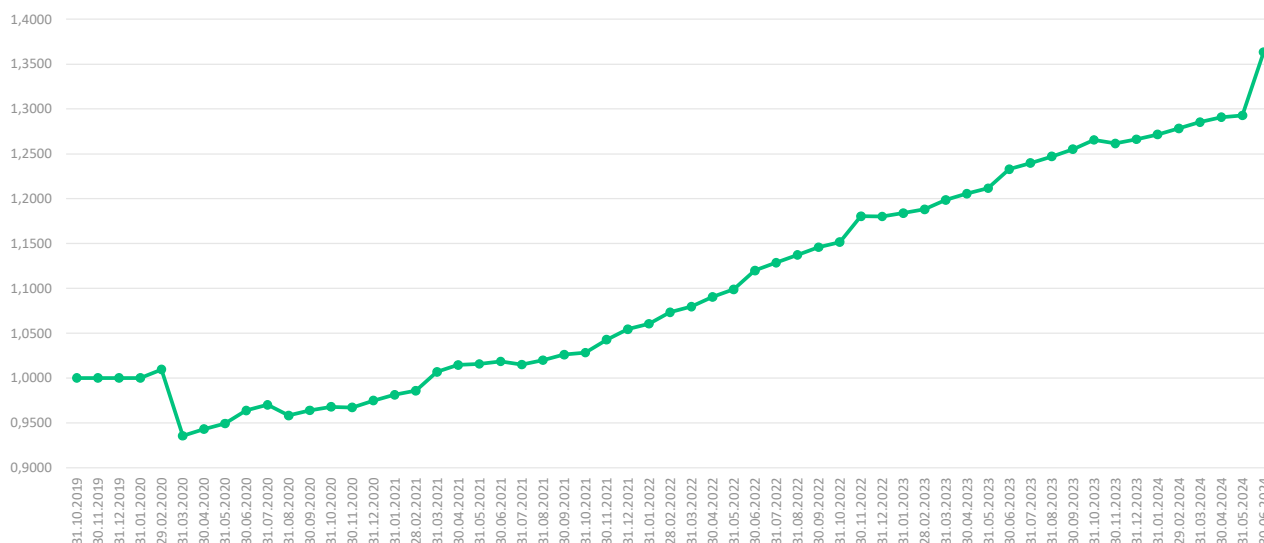
AKTUÁLNĚ | Naše pozornost se upíná k úspěšnému dokončení plánované akvizice business parku v Letňanech, zařazení investice do portfolia fondu a optimalizace financování a ekonomiky nově nabyté nemovitostní společnosti.

PLÁN | Záměrem nejbližších měsíců je provedení určité konsolidace po dvou uskutečněných akvizicích od počátku tohoto roku. Jedná se o organizační, ekonomická, technická, personální a další opatření, která pomohou k zajištění správy a efektivnosti nových investic ve fondu.

Obecně lze konstatovat, že v pořízených nemovitostech probíhají v průběhu léta a na podzim plánované investiční akce, které by měly přinést technické zhodnocení, což se může drobně promítnout pozitivním způsobem do hodnoty předmětných nemovitostí. Příkladem mohou být technické úpravy zabezpečení budov areálu (BP Čestlice), rekonstrukce zpevněných ploch (BP Pardubice) nebo výstavba doků (BP Trmice). Pro BP Pardubice probíhá zpracování výpočtu uhlíkové stopy a sestavení dekarbonizační strategie.

Celkově se nejedná jen o zlepšení technického stavu, ale i o spokojenost a komfort nájemníků.

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.**

Největší pozice	Podíl v portfoliu	Výnos Q2
Nemovitosti		
Obchodní podíl v BP Pardubice s.r.o.	24,9 %	15,0 %
Obchodní podíl v Business Park Čestlice s.r.o.	18,9 %	9,0 %
Obchodní podíl v Trmice Project s.r.o.	3,5 %	0,5 %
Obchodní podíl v BP Písek s.r.o.	1,9 %	11,0 %



HODNOTA K 30. 6. 2024

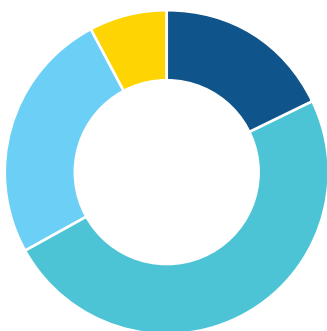
NAV **1,3634 Kč**

VÝKONNOST K DATU 30. 6. 2024

Období	Kumulativně*
1 měsíc	5,47 %
3 měsíce	6,07 %
6 měsíců	7,68 %
1 rok	10,58 %
2 roky	21,75 %
3 roky	33,85 %
4 roky	41,46 %
Od vzniku	36,34 %

* vypočítáno z hodnot NAV k začátku a konci sledovaného období

STRUKTURA MAJETKU K 30. 6. 2024



- Hotovost: 18,0 %
- Majetkové účasti: 49,1 %
- Půjčky nemovitostní společnosti: 25,3 %
- Investice na peněžním trhu: 7,6 %

KOMENTÁŘ PETRA DUFKA

Česká ekonomika díky domácí poptávce a pozitivnímu trendu automobilového průmyslu pokračovala pravděpodobně i ve druhém čtvrtletí v mírném růstu. Pokles české inflace vytvořil další prostor pro snižování úrokových sazeb ČNB. Hlavní sazba centrální banky už od začátku roku do konce června poklesla na 4,75 %. Finanční trhy přitom předpokládají, že ČNB bude v normalizaci úrokových sazeb pokračovat i v následujících měsících.

Nižší úrokové sazby by měly ještě v letošním roce přispět k rychlejšímu oživení ekonomické aktivity včetně růstu komerčního realitního trhu, který se doposud vyznačuje relativně stabilní výnosností a navzdory velmi pomalému oživení ekonomiky i relativně nízkou mírnou neobsazenosti danou mj. i nižší intenzitou výstavby nových projektů v posledním roce. Jako pravděpodobná se v letošním roce jeví konsolidace komerčního realitního trhu, která přinese zajímavé investiční příležitosti a diferenciaci výnosnosti podle kvality projektů.

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.