

# CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

MĚSÍČNÍ ZPRÁVA | 08/2020

## Základní údaje a vývoj hodnoty k 31. 8. 2020

Hodnota investiční akcie	0,9581 CZK
Vlastní kapitál podfondu	280 583 631 CZK
Počet vydaných investičních akcií za dané období	9 545 510 ks
Počet odkoupených investičních akcií za dané období	0 ks
Celková nákladovost (TER)	2,50 % p.a.
Výkonnost 1M	- 1,24 %
Výkonnost 3M	0,94 %
Výkonnost 6 M	- 5,10 %
Výkonnost od vzniku	- 4,19 %

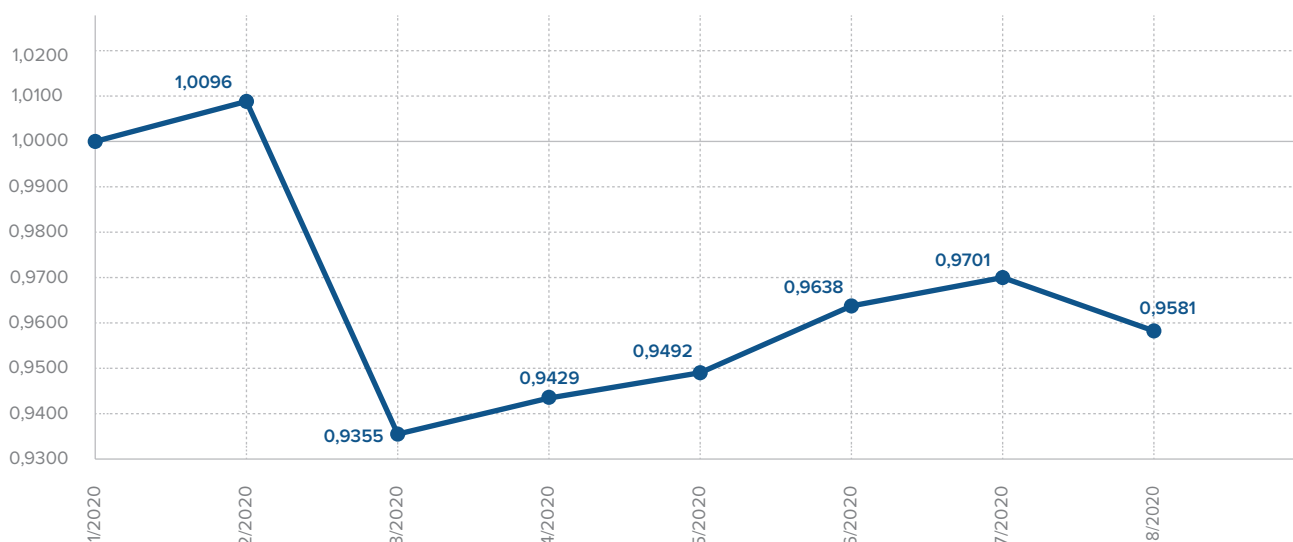
## Komentář k vývoji

Po několika měsících pozitivního vývoje podfondu dochází v srpnu k poklesu NAV o -1,24 % na 0,9581 Kč na 1 investiční akcii. Hlavní příčinou je konečné dorovnání kupní ceny 100% podílu ve společnosti Business Park Čestlice (BPČ). Tento doplatek kupní ceny byl vypočten pod dohledem auditorské firmy a podle pravidel zakotvených v kupní smlouvě a s čísly hospodaření BPČ ověřenými auditem. Doplatek byl v řádu jednotek milionů korun a pro ilustraci lze ještě zmínit, že před zaplacením doplatku směřoval vývoj NAV o cca 0,3 % výše (v meziměsíčním srovnání).

Výrazným faktorem měsíce srpna (bez negativního dopadu do NAV) byl razantní pokles závazků z přijatých půjček. Zřetelně viditelný i ve struktuře majetku podfondu, hlavně v poklesu objemu volných peněz. Zápůjčky sjednané za účelem včasné podpory financování druhé akvizice, tak pozbyly bez dalšího nákupu nemovitostí svého smyslu a nejsou tedy dále obnovovány, a naopak jsou vypláceny v řádném termínu jejich splatnosti. Což by měl být i program dalších týdnů, pakliže to dovolí volné prostředky v podfondu nebo nebude k dispozici nová reálná investiční příležitost.

Aktuálně jednáme s majiteli cca deseti objektů, které přicházejí v úvahu k možnému nákupu do podfondu. Jde vesměs o logisticko průmyslové nemovitosti nebo areály. V současné době probíhá sběr a vyhodnocování dat, prohlídky objektů a celkové třídění podle vhodnosti zařazení do budoucího portfolia podfondu. Je podána jedna nezávazná nabídka na koupi průmyslové haly v blízkosti Prahy. Jakkoliv je poctivována potřeba rozšířit a diverzifikovat majetek podfondu, je předčasné o nějaké konkrétní akvizici nyní hovořit. Portfolio podfondu je tak i nadále tvořeno pouze jednou nemovitostní

Graf 1: Vývoj hodnoty investiční akcie



investici, a to již zmiňovaným logisticko obchodním areálem v Čestlicích (BPČ). Efektivní obsazenost areálu zůstává na 100 %, nájemné po dříve plánovaném odchodu jednoho nájemce je dočasně hrazeno z garance prodávajícího (součást kupních podmínek) a uvolněný prostor je nabízen k pronajmutí.

Co se děje na trhu nemovitostí? Podle statistik a komentářů poradenských společností (v oboru nemovitostních investic) se celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice za druhé čtvrtletí roku 2020 pohybuje ve výši 8,82 mil. m<sup>2</sup>. Poptávka po průmyslových a logistických nemovitostech dosáhla ve druhém čtvrtletí 360 500 m<sup>2</sup>, což je pouze 13% pokles oproti čtvrtletí předchozímu. I přes dopady koronavirové krize zůstává neobsazenost areálů velmi nízká. Navíc zaměstnavatelé preferují zavedené lokality, aby se tak vyhnuli hledáním nových zaměstnanců. V blízké budoucnosti tedy žádné výrazné změny v podílu renegotiací nájemních smluv nepředpokládáme. Nicméně vzhledem k stále se měnící situaci v souvislosti s nemocí COVID-19 nelze beze zbytku vyloučit situaci, kdy budeme nuceni snížit nájemné, abychom udrželi 100% obsazenost areálu.

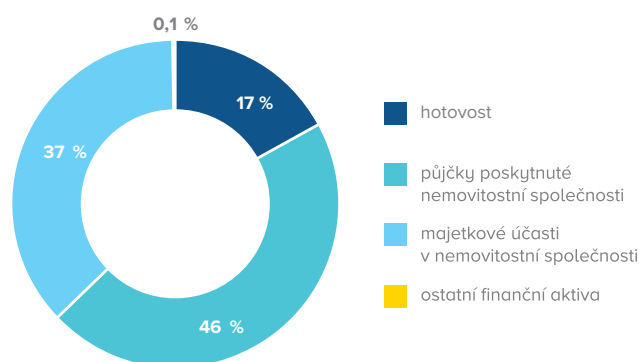
Podle dostupných informací se zdá, že realitní trh měl snahu se vrátit do stavu před koronavirovou krizí, konkrétně na přelom loňského a letošního roku (hovoříme-li o segmentu průmyslových nemovitostí). Názorově zůstává ale zatím stále dosti rozdělen, a to nejen v komentářích, ale i v postoji prodávajících a kupujících. Na trhu převládá a přetrvává silná poptávka po nájemních prostorech. Na druhé straně někteří potenciální prodejci se mohou snažit využít několikaměsíčního klidu a celkového oživení od letošního jara k prosazování vyšších prodejních cen. Počty uskutečněných transakcí nejsou velké. Patrně až první čtvrtletí příštího roku ukáže, kdo by mohl být vítězem a kdo poraženým.

V rámci investiční politiky našeho podfondu lze na pozadí výše uvedeného kontextu vyslovit asi dvě hlavní myšlenky. Za prvé, krátká historie podfondu a jediná nemovitost (nemovitostní společnost) v portfoliu představují nutnost

rozšířit a diverzifikovat majetek podfondu o další akvizice. Za druhé, vycházíme z předpokladu dlouhodobě udržitelného ekonomického vývoje i přes turbulence, které s sebou přináší přirozený vývoj i umělé zásahy do ekonomiky. Ve svém součtu to jsou argumenty pro aktivní hledání akvizic, a ne vyčkávání s rukama v klíně.

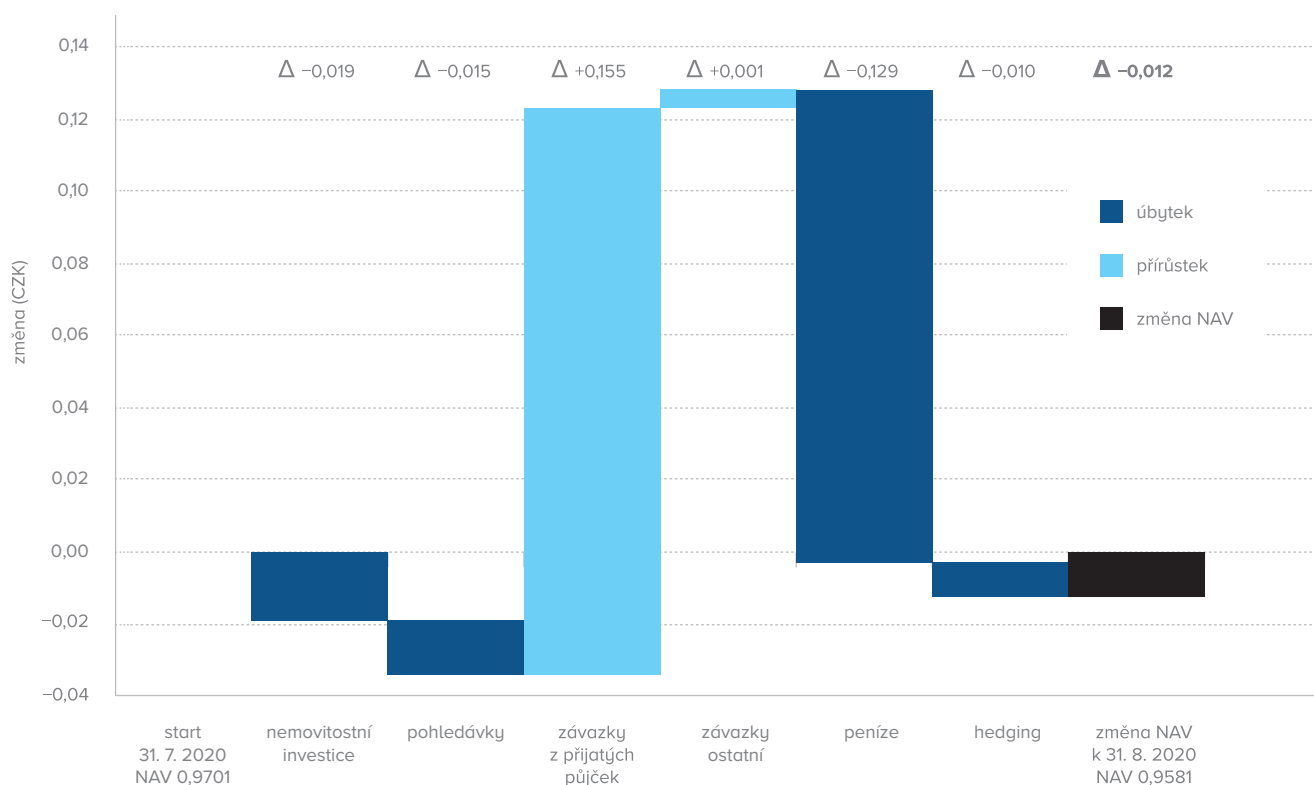
Doplňme ještě informaci k měsíčnímu prodeji a odkupu investičních akcií. Srpnová bilance byla výrazně pozitivní, neboť nebyly realizovány žádné odkupy. Obchodní aktivita investorů byla spíše nižší, byť se prodeje přiblížily na dohled deseti milionů korun.

**Graf 2: Struktura majetku**



**Graf 3: Měsíční pohyby ve struktuře NAV**

Graf ukazuje, které faktory se pozitivně, či negativně podílely na vývoji srpnové hodnoty NAV. Snížení hodnoty nemovitostní investice a hodnoty pohledávek podfondu, které ve svém součtu představovaly necelé 4 haléře, souvisí s růstem počtu vydaných investičních akcií, mezi které se, jinak nepříliš změněné hodnoty nemovitostní investice a pohledávek, dělí. Pokles dluhu z přijatých půjček přineslo na jedné straně hodnotě NAV více jak 15 haléřů. Současně znamenalo úbytek volných peněz zvětšený ještě o doplatek konečné kupní ceny areálu v Čestlicích; přepočteno na jednu investiční akcii to bylo -13 haléřů. Celkový pokles NAV představoval -1,2 haléře.



## Upozornění

Investice s sebou nese rizika. Hodnota investice může v průběhu času kolísat (klesat i stoupat) a návratnost investované částky není zaručena. Historická výkonnost dané investice není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Věnujte prosím zvýšenou pozornost popisu rizik ve Statutu Fondu, dodatku ke statutu příslušného podfondu a sdělení klíčových informací (KIID). Tyto dokumenty lze dohledat na [www.creditasfond.cz](http://www.creditasfond.cz). Toto sdělení bylo zpracováno společností CREDITAS fond SICAV, a.s. a nejedná se o veřejnou nabídku, nabídku k uzavření smlouvy ani výzvu k podávání nabídek. Informace v tomto sdělení mají pouze informativní charakter a nelze považovat za radu k jednotlivé investici a nejedná se o investiční doporučení ani investiční poradenství.

Potencionální investoři by měli zvážit rizika vyplývající z investičních cílů podfondů, tak jak jsou uvedena v jejich příslušném dodatku ke statutu Fondu, která se odráží zejména v doporučeném investičním horizontu, jakož i poplatcích a nákladech příslušného podfondu. Toto sdělení bylo připraveno s náležitou pečlivostí a pozorností, fond však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovné nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací uvedených v tomto sdělení není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti.

## Základní informace

Název podfondu:	<b>CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV</b>
ISIN:	<b>CZ0008044666</b>
Datum založení:	<b>23. 10. 2019</b>
Min. objem jednorázové investice:	<b>první nákup akcií od 50 000 CZK; druhý a další nákup akcií od 10 000 CZK</b>
Min. objem pravidelné investice:	<b>500 CZK</b>
Vstupní/výstupní poplatek:	<b>0,0 % z hodnoty vydávaných investičních akcií</b>
Manažerský poplatek:	<b>max. 3,00 %</b>
Frekvence oceňování	<b>poslední den každého kalendářního měsíce</b>
Fond:	<b>CREDITAS fond SICAV, a.s.</b>
Typ fondu:	<b>speciální fond nemovitostí</b>
Obhospodařovatel a administrátor:	<b>Conseq Funds investiční společnost, a.s.</b>
Distributor:	<b>Banka CREDITAS a.s.</b>
Depozitář:	<b>UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.</b>
Auditor:	<b>PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.</b>