

# REICO LONG LEASE (Třída: CZK C) měsíční zpráva – únor 2025



Jiří Horák

## Rizikovost produktu podle ukazatele SRI\*

1 2 3 4 5 6 7

\* SRI (Summary Risk Indicator) – Souhrnný ukazatel rizik.

## Komentář správce fondu k 28. 2. 2025

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla hodnoty +1,34 %, a to zejména díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného a úspěšné akvizici nové nemovitosti DSV v Senci.
- Revaluace nemovitostní složky v měsíci únoru nevedla ke změně hodnoty nemovitostí.
- Silná likvidní pozice fondu představuje ideální příležitost pro nákup nemovitostí a další diverzifikaci portfolia.

## Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce února došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,1474 na 1,1628 Kč, což představuje nárůst o 1,34 %. Tento růst je způsoben připsáním

pravidelného měsíčního nájemného a úspěšné akvizici nové nemovitosti DSV v Senci.

## Výkonnost fondu k 28. 2. 2025

Meziměsíčně	1,34 %
Od počátku roku	1,55 %
1 rok	4,05 %
Od založení	16,28 %

## Přecenění části nemovitostní složky fondu

V měsíci únoru byla přeceněna budova VYVA PLAST v Turnově. Firma se specializuje na vakuové tvarování plastů. Společnost nabízí širokou škálu produktů, včetně plastových transportních obalů, krytů, prodejních obalů a zahrádkářských potřeb pod značkou VYVA PLANT. Díky vlastní konstrukci a vývoji prototypových i finálních forem na CAD/CAM pracovišti a vlastní nástrojárně s CNC obráběcími stroji je schopna zajišťovat vysokou kvalitu a inovaci svých produktů.

Výrobní centrum VYVA PLAST se skládá ze dvou průmyslových budov a jedné administrativní budovy, které jsou vzájemně propojeny. S celkovou pronajímatelnou plochou přes 5 830 m<sup>2</sup> je zařízení plně obsazeno.

Mezi klienty VYVA PLAST patří nadnárodní korporace jako Bosch, Škoda Auto, Foxconn, Velux, Panasonic a SOR. Tato spolupráce svědčí o důvěře významných společností v kvalitu a spolehlivost produktů VYVA PLAST.

## Nová akvizice REICO LONG LEASE

REICO LONG LEASE úspěšně získal nově postavenou špičkovou logistickou nemovitost v Senci na Slovensku. Hodnota nové akvizice fondu činí přibližně 1 625 mil. Kč (65 mil. EUR). Jde již o pátou nemovitost, která rozšířila portfolio fondu.

Moderní logistické zařízení s hrubou pronajimatelnou plochou přibližně 69 600 m<sup>2</sup> se vyznačuje silným ESG profilem zahrnujícím zelenou certifikaci, střechu připravenou pro solární panely, infrastrukturu pro nabíjení elektrických vozidel a energeticky úsporné systémy včetně např. tepelných čerpadel, která neutralizují její uhlíkovou stopu. Tyto vlastnosti staví nemovitost do popředí udržitelnosti v logistickém sektoru.

Logistický park slouží jako slovenské sídlo a klíčový regionální uzel pro DSV, globálního lídra v oblasti logistiky a přepravy. Nachází se v jedné z nejžádanějších logistických lokalit na Slovensku a poskytuje vynikající spojení s hlavními evropskými trhy, což zajišťuje bezproblémovou regionální a mezinárodní distribuci.

V rámci transakce byla nemovitost získána formou tzv. prodeje a zpětného pronájmu (Sale & Leaseback), což zajišťuje dlouhodobý závazek prodávajícího k místu a poskytuje fondu robustní, stabilní a bezpečný příjem.

Akvizicí nemovitosti DSV fond REICO LONG LEASE zvýšil podíl nemovitostní složky na majetku fondu a zároveň prohloubil svoji geografickou diverzifikaci.

## Výhled pro výkonnost fondu v roce 2025

Největšími příležitostmi pro tvorbu fondového výnosu pro rok 2025 jsou především:

- možnost nakoupit levně, tedy na stávajícím trhu zajistit nové investiční příležitosti za atraktivní výnosovou míru;
- přetrvávající růst nájemného tlačení růstem stavebních nákladů, omezenou dodávkou nových prostor a tažený indexací o inflaci minulého roku;
- ještě stále poměrně zajímavé sazby na depozitních účtech;
- postupný pokles nákladů financování v průběhu roku spolu s očekávaným poklesem sazeb ECB;
- růst hodnot nemovitostí vlivem očekávaného oživení investiční nálady a poklesu nákladů externího financování.

Naopak, rizikové faktory, které vnímáme pro rok 2025 jsou:

- negativní sentiment na investičních trzích, který přetrvával ještě koncem roku 2024;
- nejistota spojená s politickou situací.

Pro další vývoj zmíněné příležitosti převažují nad uvedenými riziky. Navíc časový horizont příležitostí vidíme výrazně delší než časový horizont přetrvávajících rizik.

## Podíl zainvestovanosti fondu

Podíl nemovitostní složky vztažený k majetku fondu k 28. 2. 2025 činil ca. 66,15 %. Fond má velkou část svých prostředků v likvidní složce fondu. Ta je držena výhradně na běžných a termínovaných účtech a v pokladničních poukázkách. Likvidita je připravena na další akvizice, které aktuálně analyzujeme a budeme Vás o nich neprodleně informovat.

## Ostatní komentáře

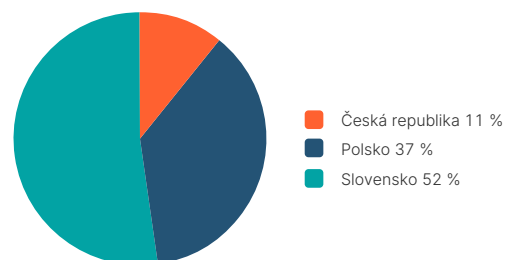
Během února 2025 bylo do fondu čistě investováno přes 269 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 7,19 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 5,2 % na 50,276\*.

\* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

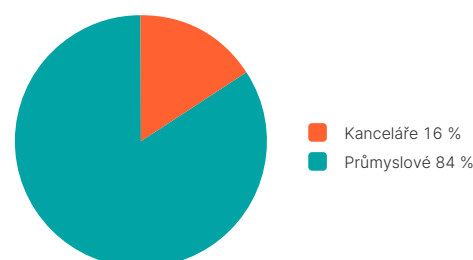


Jiří Horák  
člen představenstva  
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

## Geografické rozložení nemovitostní složky



## Složení nemovitostní složky podle sektorů



## Klíčové ukazatele fondu k 28. 2. 2025

<b>Správce fondu:</b>	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
<b>Založení fondu:</b>	19. 1. 2021
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Vlastní kapitál fondu (CZK):</b>	5 000 mil. Kč
<b>Hodnota PL (CZK):</b>	1,1628
<b>Podíl nemovitostní složky k 28. 2. 2025:<sup>1</sup></b>	66,15 %
<b>Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:<sup>2</sup></b>	3,237 mld. Kč
<b>Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 28. 2. 2025:<sup>3</sup></b>	0 %
<b>Prům. doba expirace náj. smluv k 28. 2. 2025:<sup>4</sup></b>	13,8 let
<b>Průměrná obsazenost budov k 28. 2. 2025:</b>	100 %
<b>Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):</b>	28. 2. 2025
<b>Web:</b>	www.reico.cz

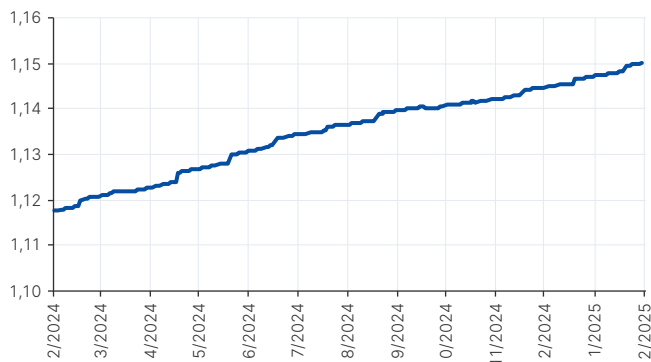
<sup>1</sup> Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky.

<sup>2</sup> Hodnota nemovitostí stanovená výběrem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná kurzem posledního dne měsíce.

<sup>3</sup> LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

<sup>4</sup> Průměrná doba expirace nájemních smluv je penězi vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme dvanáctiměsíční platnost.

## Kurz hodnoty podílového listu



## Důležité upozornění

Hodnota investované částky a výnos z ní může stoupat i klesat, přičemž není zaručena návratnost původně investované částky. Minulá výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí. Správcem fondu je REICO, investiční společnost Erste Asset Management, a.s. Ceny za obstarání koupě a prodeje podílových fondů jsou součástí Ceníku České spořitelny. Další informace včetně úplného názvu fondu a investiční strategie naleznete ve statutu fondu a KID, které Vám poskytneme ve všech pobočkách České spořitelny, na [www.reico.cz](http://www.reico.cz), na [www.investicnicentrum.cz](http://www.investicnicentrum.cz) nebo na informační lince 277 207 207.

Tento informační materiál vytvořila Česká spořitelna, útvar Wealth Management, a byl uvolněn k rozšiřování 12. 3. 2025.