

# REICO LONG LEASE (Třída: CZK C) měsíční zpráva – březen 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 31. 2. 2025

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla hodnoty +0,45 %, a to zejména díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného.
- Mírný nárůst hodnoty nemovitostní složky fondu o 0,32 % z důvodu přecenění části portfolia.
- Silná likvidní pozice fondu představuje ideální příležitost pro nákup nemovitostí a další diverzifikaci portfolia.

## Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce března došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,1628 na 1,1680 Kč, což představuje nárůst o 0,45 %. Tento růst je způsoben připsáním pravidelného měsíčního nájemného a pozitivního přecenění části portfolia.

## Výkonnost fondu k 31. 3. 2025

Meziměsíčně	0,45 %
Od počátku roku	2,01 %
1 rok	4,19 %
Od založení	16,80 %

## Přecenění části nemovitostní složky fondu

V průběhu měsíce března došlo k přecenění nemovitosti BWI Research & Development Center v Krakově. Tento moderní areál, dokončený v roce 2020, sestává ze dvou vzájemně propojených budov navržených s důrazem na ekologickou udržitelnost a energetickou efektivitu. Celková pronajímatelná plocha činí téměř 11 000 m<sup>2</sup>, přičemž hlavní využití tvoří špičkové laboratorní a kancelářské prostory.

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě Malopolského kraje, v bezprostřední blízkosti krakovského letiště (druhého nejvytíženějšího v Polsku) a zhruba jeden kilometr od dálnice A4, která spojuje západní hranici Polska s Německem a východní s Ukrajinou. Výborné dopravní napojení zajišťuje snadnou dostupnost i do centra Krakova (cca 20 km), což činí tuto lokalitu strategicky výhodnou pro technologické a inovační firmy.

Budova byla postavena na míru společnosti BWI Group – globálnímu dodavateli automobilových komponentů se specializací na vývoj a výrobu systémů řízení podvozku. BWI dlouhodobě působí v oblasti výzkumu a vývoje pokročilých technologií pro automobilový průmysl a v Krakově má své evropské R&D centrum, které navazuje na předchozí působení společnosti v jiném areálu ve městě.

Společnost BWI spolupracuje s předními automobilkami po celém světě a investuje do inovací v oblasti elektromobility, aktivního odpružení a inteligentních podvozkových systémů. Vzhledem k rostoucímu důrazu na bezpečnost, komfort a udržitelnost v automobilovém sektoru lze očekávat, že poptávka po produktech a vývojových kapacitách BWI poroste i v následujících letech. Díky své silné pozici na trhu a strategickému

zaměřeni na výzkum a vývoj představuje nájemce stabilního a perspektivního partnera pro naši nemovitost.

## Certifikace BREEAM Outstanding pro logistickou nemovitost na Slovensku

S potěšením vás informujeme, že námi nedávno získaná logistická nemovitost **DSV** na Slovensku úspěšně prošla procesem environmentální certifikace BREEAM a dosáhla nejvyššího možného hodnocení – **BREEAM Outstanding**.

Na základě komplexního auditu získala budova hodnocení 89,8 %, což ji automaticky řadí do kategorie **Outstanding**. Certifikát byl vydán v březnu 2025. Jedná se o první logistickou nemovitost na Slovensku, která tohoto nejvyššího stupně dosáhla.

Zvláštní uznání bylo uděleno za přístup k řízení energetické infrastruktury – v kategorii energetické efektivity získala budova **100% hodnocení**, což je mimořádný výsledek. Auditóři ocenili inovativní přístup a důslednou implementaci udržitelných řešení, která mají přímý vliv na snížení provozních nákladů.

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment  
www.breeam.com



Nemovitost byla začleněna do portfolia fondu REICO Long Lease v únoru tohoto roku. Již nyní přináší nejen stabilního nájemce s dlouhodobou smlouvou, ale také výrazné benefity z pohledu ESG strategie a energetické udržitelnosti.

V kontextu současného vývoje trhu, vysokých cen energií a silícího důrazu na udržitelný rozvoj hrají environmentálně šetrné budovy stále větší roli. Udržitelnost a efektivita již nejsou jen „bonusem“, ale stávají se zásadním faktorem zajišťujícím dlouhodobou hodnotu a konkurenceschopnost investice. Certifikace jako **BREEAM Outstanding** představují důkaz

odpovědného přístupu nejen vůči životnímu prostředí, ale i vůči investorům – pomáhají snižovat provozní náklady, zvyšují atraktivitu nemovitosti pro kvalitní nájemce a tím i stabilitu výnosů fondu.

Očekáváme, že tento přístup povede k optimalizaci spotřeby energií, a ve spolupráci s lokálním týmem budeme detailně sledovat provozní data a činit závěry pro další rozvoj portfolia fondu. Tato zkušenost může sloužit jako inspirace pro další investiční rozhodnutí, zejména v oblasti moderních a environmentálně šetrných nemovitostí.

## Výhled pro výkonnost fondu v roce 2025

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

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

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

- (vi) 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 31. 3. 2025 činil ca. 63,95 %. 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.

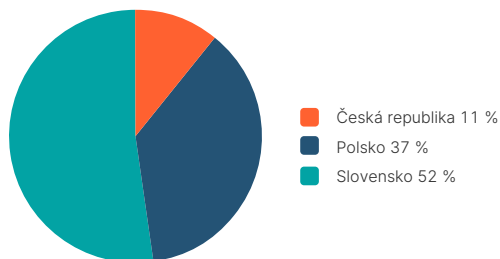
## Ostatní komentáře

Během března 2025 bylo do fondu čistě investováno přes 267 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 5,81 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 4,4 % na 52,480\*.

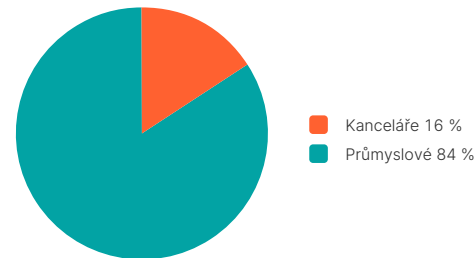
\* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

Jiří Horák  
člen představenstva  
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

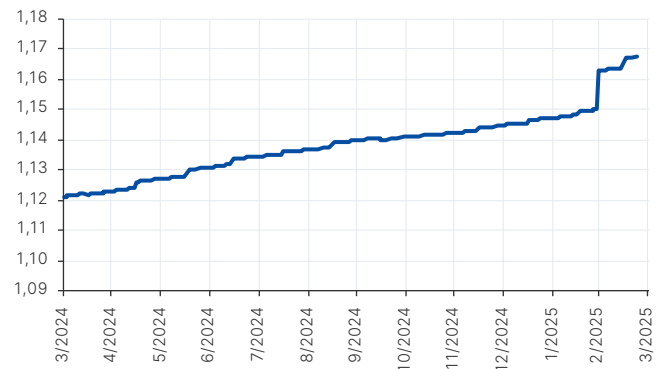
## Geografické rozložení nemovitostní složky



## Složení nemovitostní složky podle sektorů



## Kurz hodnoty podílového listu



## Klíčové ukazatele fondu k 31. 3. 2025

Správce fondu:	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
Založení fondu:	19. 1. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	5 290 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,168
Podíl nemovitostní složky k 31. 3. 2025: <sup>1</sup>	63,95 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění: <sup>2</sup>	3,240 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 3. 2025: <sup>3</sup>	0 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 3. 2025: <sup>4</sup>	11,8 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 3. 2025:	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 3. 2025
Web:	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 výborem 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 peněží vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme dvanáctiměsíční platnost.

## 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 10. 4. 2025.