

REICO LONG LEASE (Třída: CZK C) měsíční zpráva – leden 2026



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. 1. 2026

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla +0,11 %, a to zejména díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného.
- Silná likvidní pozice fondu představuje ideální příležitost pro nákup nemovitostí a další diverzifikaci portfolia.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce ledna došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,2137 na 1,2150 Kč, což představuje zhodnocení o 0,11 %. Tento růst je způsoben zejména připsáním pravidelného měsíčního nájemného.

Výkonnost fondu k 31. 1. 2026

Meziměsíčně	0,11 %
Od počátku roku	0,11 %
1 rok	5,89 %
Výnos od založení	21,50 %

Vývoj komerčního realitního trhu – výhled 2026

Rok 2026 přinese do segmentu komerčních nemovitostí postupný přechod z období stabilizace do fáze mírného růstu. Trh je charakterizován kombinací zlepšujících se makroekonomických podmínek, stabilizace úrokových sazeb a strukturálních změn v poptávce po jednotlivých typech aktiv.

Investiční trh a kapitálové toky

Po silném roce 2025, se očekává pokračování relativně robustní aktivity i v roce 2026, byť již bez extrémního růstového tempa. Domácí kapitál zůstává významným hráčem a investoři se více soustředí na kvalitu aktiv, stabilní cash-flow a aktivní asset management.

Na evropské úrovni zůstávají dlouhodobé úrokové sazby relativně vyšší než v předchozím cyklu, což omezuje kompresi yieldů. Výnosy proto budou více založené na příjmech z nájemného než na kapitálovém zhodnocení.

Kancelářský sektor

Segment kanceláří vykazuje postupné oživení, zejména u kvalitních budov v centrech měst. Omezená nová výstavba a tlak na ESG standardy podporují růst nájemného v prime lokalitách. Zároveň pokračuje trend flexibilních pracovních řešení a vyšší poptávky po kvalitních prostorách s dobrou dopravní dostupností.

Očekává se také nárůst poptávky ze strany technologických a AI-orientovaných firem, což může částečně kompenzovat dlouhodobý dopad hybridního pracovního modelu.

Průmyslové a logistické nemovitosti

Logistika zůstává strukturálně silným segmentem díky e-commerce, reorganizaci dodavatelských řetězců a technologickému rozvoji. Poptávka zůstává stabilní, i když nájemci jsou opatrnější a více vyjednávají podmínky nájmu. Regionálně přetrvávají rozdíly v míře neobsazenosti i dynamice nájmu.

Současně roste význam datových center a technologické infrastruktury, kde poptávku výrazně podporuje rozvoj umělé inteligence.

Retailový segment

Retail vstupuje do roku 2026 stabilizovaný. Očekává se mírný růst maloobchodních tržeb v Evropě, přičemž nájemci preferují kvalitní lokality a flexibilnější formáty jednotek. Retail parky a prime high-street lokality mají lepší výkonnost než sekundární centra.

Výhled pro výkonnost fondu v roce 2026

Největšími příležitostmi pro tvorbu fondového výnosu pro rok 2026 jsou především:

- (i) možnost nakoupit za relativně atraktivní ceny – díky stabilizaci hodnot nemovitostí a příznivějším makro podmínkám mohou vznikat nové investiční příležitosti s dobrým výnosem.
- (ii) přetrvávající tlak na růst nájemného – omezená dostupnost nových bytů/prostor, vysoké stavební náklady a zároveň silná poptávka podporují stabilní růst nájemného.
- (iii) pokračující zájem investorů o realitní fondy a nemovitosti – reálné výnosové alternativy vůči akciím v období nejistoty mohou být atraktivní.
- (iv) potenciál růstu hodnot nemovitostí.

Naopak, rizikové faktory, které vnímáme pro rok 2026 jsou:

- (v) nejisté financování – mírný ekonomický růst a přetrvávající inflační rizika znamenají, že ECB může udržet nebo zvýšit sazby, což ovlivní náklady dluhového financování.
- (vi) nejistota spojená s globální politickou a makroekonomickou situací.
- (vii) regulační nejistoty na úrovni EU i jednotlivých států.

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. 01. 2026 činil ca. 42,34 %. 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.

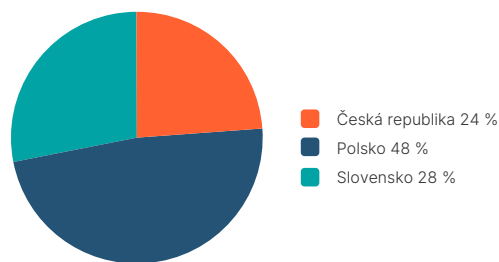
Ostatní komentáře

Během ledna 2026 bylo do fondu čistě investováno téměř 456,6 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 5,11 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 3,6 % na 77 783*.

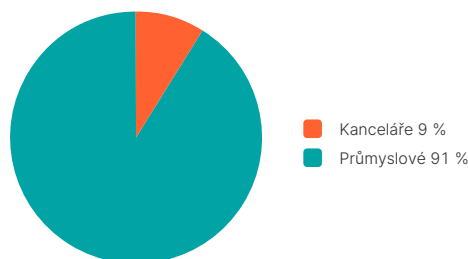
* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

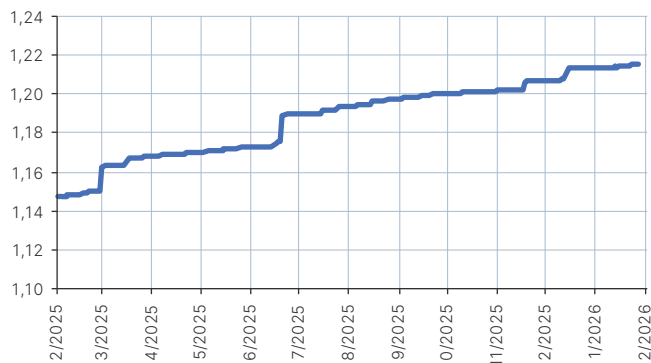
Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Kurz hodnoty podílového listu



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, na www.investicnicentrum.cz nebo na informační lince 277 207 207.

Tento informační materiál vytvořila Česká spořitelna, útvar Group Markets – Retail, a byl uvolněn k rozšiřování 12. 2. 2026.

Klíčové ukazatele fondu k 31. 1. 2026

Správce fondu:	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
Založení fondu:	19. 1. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	9 617 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,2150
Podíl nemovitostní složky k 31. 1. 2026:¹	42,34 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:²	5,9 mld. Kč
LTV (loan-to-value) k 31. 1. 2026:³	36,63 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 1. 2026:⁴	11,13 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 1. 2026:	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 1. 2026
Web:	www.reico.cz

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

² Hodnota nemovitostí stanovená výborem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná kurzem posledního dne měsíce.

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

⁴ 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.