

# REICO NEMOVITOSTNÍ (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 +0,39 % z titulu pravidelného připsání měsíčního nájemného.
- Revaluace nemovitostní složky v měsíci únoru nevedla ke změně hodnoty nemovitostí.
- Růst hodnot nemovitostí vlivem komprese výnosů lze nadále očekávat v průběhu roku 2025.

## Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce února došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,4679 na 1,4736 Kč, což představuje nárůst o 0,39 %. Jedná se o nárůst především z důvodu připsání pravidelného měsíčního nájemného

## Výkonnost fondu k 28. 2. 2025

Meziměsíčně	0,39 %
Od počátku roku	0,66 %
1 rok	4,51 %
5 let	18,49 %
10 let	37,08 %

## Přecenění části nemovitostní složky fondu

V měsíci únoru byly přeceněny kancelářské budovy Proximo I a II, kancelářská budova Qubix v Praze a industriální parky Sereď DC31 a DC32. Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO NEMOVITOSTNÍ zaúčtovaných k 28. 2. 2025 činila 37,618 mld. Kč.

Budova Proximo I se nachází v prestižní lokalitě na ulici Prosta, v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální Varšavy. Proximo I má výbornou dopravní dostupnost, jak pro městskou hromadnou dopravu, tak pro osobní automobily, díky blízkosti stanice metra Rondo Daszyńskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je vzdáleno přibližně 20 minut jízdy autem.

Jedná se o patnáctipatrovou administrativní budovu s celkovou pronajimatelnou plochou o přibližně 29 200 m<sup>2</sup>. Největším nájemcem budovy je místní pobočka americké společnosti Stanley Black & Decker.

Budova Proximo II se nachází v těsné blízkosti budovy Proximo I. Proximo II je moderní desetipatrová stavba s převahou kancelářských prostor. Celková pronajimatelná plocha této nemovitosti přesahuje 20 tisíc m<sup>2</sup>. Mezi hlavní nájemce budovy Proximo II patří mezinárodní poradenské firmy Accenture, Ernst & Young a Six.

## Aktuální stav výstavby residenčního projektu Nový Opatov

REICO NEMOVITOSTNÍ fond rozšířil v září své portfolio o projekt Nový Opatov G1, zakoupený od skupiny FINEP. Tato první investice fondu do nájemního bydlení

posiluje stabilitu vůči tržním výkyvům. V blízkosti metra Opatov vznikne 170 moderních bytů s plánovaným dokončením na přelomu Q2 a Q3 2027.

Nový Opatov G1 bude součástí nové čtvrti s byty, komerčními plochami a veřejnými prostranstvími. Projekt kombinuje moderní architekturu s pohodlným bydlením a výbornou dopravní dostupností, čímž vytvoří ideální prostředí pro širokou škálu rezidentů.

### Průběh výstavby

Výstavba projektu Nový Opatov G1 probíhá podle harmonogramu a stále se daří udržet tempo prací a stavba postupuje stabilně vpřed. Všechny klíčové milníky jsou pečlivě monitorovány. Aktuálně je dokončeno 4. podzemní podlaží a probíhají práce na 3. PP. Probíhá betonáž nejnižšího podlaží, práce na napojení na inženýrské sítě, hydroizolace, tepelná izolace a zemnění stavby.

Níže je zobrazena vizualizace projektu:



## Historický milník: Vlastní kapitál fondu REICO NEMOVITOSTNÍ přesáhl 30 miliard Kč

S potěšením oznamujeme, že v únoru vlastní kapitál fondu REICO NEMOVITOSTNÍ poprvé v historii překročil hranici 30 miliard Kč. Tento úspěch je výsledkem dlouhodobě stabilní investiční strategie, pečlivého řízení portfolia a důvěry našich podílníků.

Překročení této hranice potvrzuje sílu a stabilitu fondu i v dynamickém tržním prostředí. Rozšíření investičního

portfolia o kvalitní nemovitosti v komerčním i rezidenčním segmentu přispívá k vyváženému výnosovému profilu a zajišťuje odolnost vůči výkyvům na trhu.

Dosažení tohoto milníku odráží nejen růst hodnoty aktiv fondu, ale také naši schopnost vytvářet dlouhodobou hodnotu pro podílníky. Strategický přístup k diverzifikaci a aktivní správa portfolia nám umožňuje trvale usilovat o atraktivní výnosy při zachování obezřetného přístupu k riziku.

## 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

Fond si udržuje vysokou míru zainvestovanosti, tedy podílu nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu. Ta aktuálně dosahuje 83,15 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic.

## Ostatní komentáře

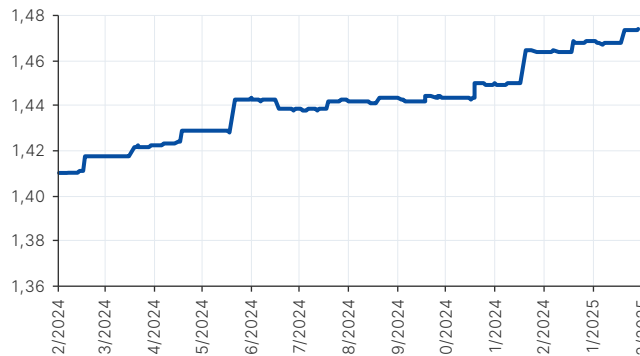
Během února 2025 bylo do fondu čistě investováno 394,6 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 1,73 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 2,1 % na 141 027\*.

\* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.



Jiří Horák  
člen představenstva  
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

## Kurz hodnoty podílového listu



## Klíčové ukazatele fondu k 28. 2. 2025

<b>Správce fondu:</b>	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
<b>Založení fondu:</b>	9. 2. 2007
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Vlastní kapitál fondu (CZK):</b>	30,221 mld. Kč
<b>Hodnota PL (CZK):</b>	1,4736
<b>Podíl nemovitostní složky k 28. 2. 2025:<sup>1</sup></b>	83,15 %
<b>Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:<sup>2</sup></b>	37,618 mld. Kč
<b>Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 28. 2. 2025:<sup>3</sup></b>	41,60 %
<b>Prům. doba expirace náj. smluv k 28. 2. 2025:<sup>4</sup></b>	3,9 let
<b>Průměrná obsazenost budov k 28. 2. 2025:</b>	94,51 %
<b>Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):</b>	28. 2. 2025
<b>Web:</b>	www.reico.cz

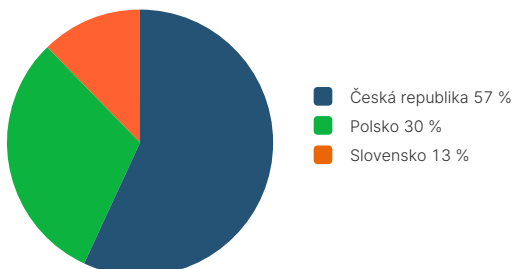
<sup>1</sup> Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky.

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

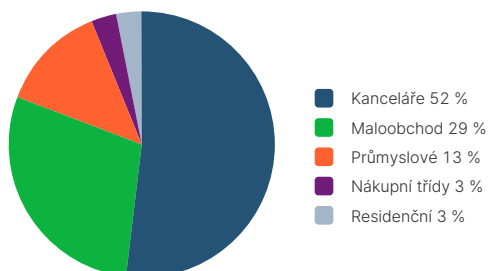
<sup>3</sup> LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

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

## Geografické rozložení nemovitostní složky



## Složení nemovitostní složky podle sektorů



## 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.