

REICO NEMOVITOSTNÍ (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. 3. 2025

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla +0,40 % z titulu pravidelného připsání měsíčního nájemného.
- Mírný nárůst hodnoty nemovitostní složky fondu o 0,19 % z důvodu přecenění části portfolia.
- Růst hodnot nemovitostí vlivem komprese výnosů lze nadále očekávat v průběhu roku 2025.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce března došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,4736 na 1,4795 Kč, což představuje nárůst o 0,40 %. Jedná se o nárůst především z důvodu připsání pravidelného měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části nemovitostní složky portfolia.

Výkonnost fondu k 31. 3. 2025

Meziměsíčně	0,40 %
Od počátku roku	1,06 %
1 rok	4,38 %
5 let	17,72 %
10 let	36,78 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V měsíci březnu byly přeceněny kancelářské budovy City Tower v Praze, Park One v Bratislavě a multifunkční komplex Bořislavka. Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO NEMOVITOSTNÍ zaúčtovaných k 31. 3. 2025 činila 37,6 mld. Kč.

City Tower je výšková administrativní budova strategicky umístěná na Pankráci, v jedné z nejžádanějších kancelářských lokalit širšího centra Prahy.

Lokalita vyniká výbornou dopravní dostupností – přímo u budovy se nachází stanice metra linky C (Pankrác), v docházkové vzdálenosti jsou také tramvajové a autobusové zastávky a rychlé napojení na dálnici D1 umožňuje pohodlný příjezd autem.

City Tower nabízí celkem 30 podlaží, z toho 27 nadzemních s převahou kancelářských prostor a 3 podzemní podlaží určená převážně k parkování. Nájemcům je k dispozici celkem 781 parkovacích míst.

Mezi klíčové nájemce patří společnost Raiffeisenbank, která v budově zaujímá významnou část pronajimatelné plochy.

Budova **Park One** se nachází v prestižní lokalitě přímo v centru Starého Města, na náměstí 1. Mája, což je jedna z klíčových kancelářských oblastí Bratislavy. Díky své poloze má výbornou dopravní dostupnost, a to jak prostřednictvím městské hromadné dopravy, tak i pro individuální dopravu. V blízkosti se nachází několik zastávek autobusů a trolejbusů, a dálnice D1 je vzdálena přibližně 3 kilometry. Hlavním nájemcem budovy je Úřad vlády Slovenské republiky.

Jedná se o patnácti patrovou administrativní budovu s celkovou pronajímatelnou plochou o přibližně 29 200 m². Největším nájemcem budovy je místní pobočka americké společnosti Stanley Black & Decker.

Bořislavka Centrum byla dokončena ve druhém čtvrtletí roku 2021. Tento moderní multifunkční komplex je umístěn na pražské Evropské ulici a skládá se ze čtyř propojených budov a nabízí více než 40 000 m² vysoce kvalitních kancelářských a maloobchodních ploch.

Bořislavka Centrum je šetrnou budovou s inteligentními systémy řízení energetické náročnosti, pokročilou rekuperací vzduchu a regulací vlhkosti, což jí umožňuje aspirovat na prestižní environmentální certifikaci LEED Gold.

Komplex je téměř plně obsazen, s klíčovými nájemci, jako jsou privátní investiční společnost KKCG, loterijní gigant Sazka a korporace MND. Tato kombinace strategické lokality, výjimečného designu a udržitelnosti přináší stabilní příjmy a dlouhodobý růstový potenciál, což z Bořislavka Centra činí vysoce atraktivní nemovitost.

City Tower – úspěšné přejednání nájemních smluv a expanze stávajících nájemců

V měsíci březnu došlo v budově City Tower k přejednání nájemních smluv na celkové ploše 840 m², a to jak formou prodloužení stávajících nájmu, tak rozšířením pronajímané plochy ze strany existujícího nájemce. Tento vývoj potvrzuje atraktivitu budovy i lokality pro stabilní nájemce napříč různými sektory.

Mezinárodní poradenská společnost zaměřená na oblast finančních služeb, zejména digitální platby, bankovníctví a fintech řešení **Flagship Advisory Partners** si v rámci přejednání smlouvy prodloužili nájem na ploše 176 m² o další tři roky a zároveň expandovali o dalších 180 m², což svědčí o jejich spokojenosti s lokalitou i standardem prostor.

Česká technologická firma poskytující komplexní IT služby a systémovou integraci s důrazem na digitální transformaci, bezpečnost a správu dat **TIP IT Solutions** se rovněž rozhodli prodloužit nájemní smlouvu na 316 m² o další tři roky, čímž potvrdili zájem o setrvání v budově a pokračující růst jejich aktivit.

Společnost **STV Group**, působící v oblasti obranného a bezpečnostního průmyslu, specializující se na vývoj, výrobu a servisní podporu technologií pro ozbrojené složky, patří mezi nejdéle působící nájemce budovy City Tower. STV Group realizovala expanzi o 169 m², čímž

rozšířila své stávající prostory na celkových 627 m². Nové prostory bude nájemce užívat po dobu dvou let.

Celkově tyto nájemní transakce potvrzují silný vztah budovy s etablovanými nájemci a její pozici jako stabilního kancelářského zázemí pro firmy napříč různými odvětvími.

Proximo I – nový nájemce z řad mezinárodních realitních investorů

V budově **Proximo I** byla uzavřena nová nájemní smlouva na plochu 467 m² se společností Global City RE Poland, která vstoupí v platnost od 15. července 2025. Smlouva byla sjednána na dobu sedmi let, což potvrzuje dlouhodobý zájem nájemce o využití prostor a důvěru ve stabilitu lokality.

Global City RE Poland je realitní investiční společnost působící napříč střední a východní Evropou, která se zaměřuje na akvizice, správu a rozvoj komerčních nemovitostí. Vstup tohoto nájemce do portfolia budovy Proxima I přispívá k diverzifikaci nájemního mixu a posiluje profil budovy jako atraktivního sídla pro mezinárodní instituce.

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 tažený 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) negativní sentiment na investičních trzích, který přetrvával ještě koncem roku 2024;
- (vii) 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

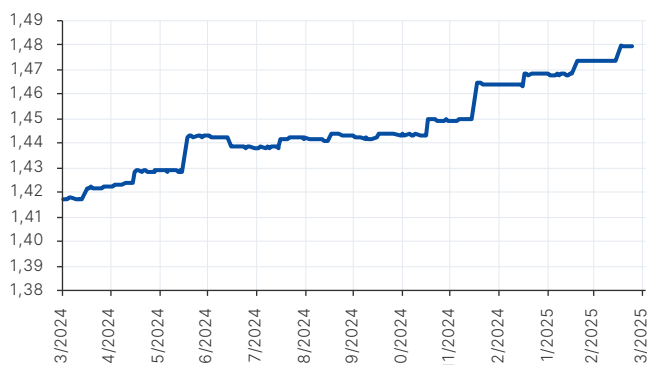
Fond si udržuje vysokou míru zainvestovanosti, tedy podílu nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu. Ta aktuálně dosahuje 82,23 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic.

Ostatní komentáře

Během března 2025 bylo do fondu čistě investováno 405,8 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 1,75 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 1,8 % na 143 517*.

* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

Kurz hodnoty podílového listu



Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

Klíčové ukazatele fondu k 31. 3. 2025

Správce fondu:	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	30,750 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,4795
Podíl nemovitostní složky k 31. 3. 2025:¹	82,23 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:²	37,6 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 3. 2025:³	41,60 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 3. 2025:⁴	3,9 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 3. 2025:	94,51 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 3. 2025
Web:	www.reico.cz

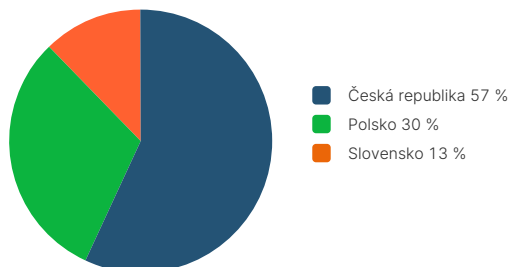
¹ Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky.

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

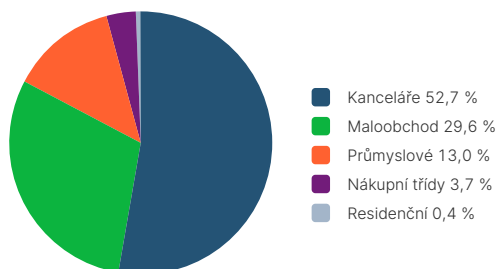
³ LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

⁴ Průměrná doba expirace nájemních smluv je 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, na 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.