

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



Jiří Horák

Rizikovitost 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

- Fond v uplynulém měsíci vykázal stabilní výkonnost.
- Revaluace nemovitostní složky v měsíci lednu neproběhla vzhledem k vánoční a novoroční pauze, první část portfolia bude přeceněna v polovině února.
- Výnosy by měly zůstat v následujících měsících převážně stabilní.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce ledna došlo k mírnému poklesu hodnoty podílového listu z 1,5391 na 1,5389 Kč, přičemž celková výkonnost fondu zůstala nadále stabilní.

Výkonnost fondu k 31. 1. 2026

Meziměsíčně	–0,01 %
Od počátku roku	–0,01 %
1 rok	4,84 %
5 let	21,16 %
10 let	39,94 %

Aktuality z oblasti pronájmů

V administrativní budově **Proximo** ve Varšavě došlo k posílení nájemní stability. Společnost Worldline Financial Services, globální poskytovatel platebních a transakčních služeb, prodloužila stávající nájemní smlouvu o další čtyři roky, nově tedy do června 2031. Současně nájemce potvrdil i rozšíření prostor – od května 2026 si pronajme dalších cca 1 200 m², čímž celková plocha nájmu dosáhne přibližně 2 300 m².

Tento krok znamená další stabilizaci cash flow, posílení obsazenosti budovy a pozitivní signál o dlouhodobé konkurenceschopnosti projektu na varšavském kancelářském trhu.

V nákupním centru **Galeria Słoneczna** v Polsku byla nově otevřena prodejna značky CCC o celkové ploše cca 1 527 m². CCC patří mezi přední střeoevropské retailové řetězce v segmentu obuvi, doplňků a módních produktů a dlouhodobě představuje silný stabilizační prvek nájemního mixu obchodních center.

V **Industrial Parku Dubnica** nájemce Continental potvrdil pokračování nájemního vztahu až do konce roku 2031. Continental patří mezi přední globální dodavatele pro automobilový průmysl a dlouhodobá stabilita tohoto nájemce potvrzuje atraktivitu lokality i kvalitu samotného industriálního parku.

Pozitivní leasingový vývoj evidujeme také na pražské budově **Metronom**, kde nájemce MET DAZ Gastro (The Pub) uplatnil prolongaci nájemní smlouvy o dalších 10 let, nově tedy do roku 2037. Koncept The Pub představuje etablovanou gastronomickou značku s unikátním interaktivním konceptem čepování piva přímo u stolu, která dlouhodobě přitahuje jak lokální

klientelu, tak zahraniční návštěvníky. Prodloužení nájmu tak přispívá ke stabilitě cash-flow budovy a potvrzuje její atraktivitu jako retailové a společenské destinace.

Galerie Słoneczna úspěšně obhájila certifikaci BREEAM

Budova Galerie Słoneczna v Polsku úspěšně získala recertifikaci BREEAM In-Use na úrovni „Very Good“. Proces recertifikace byl v tomto případě časově náročnější než u ostatních nemovitostí v portfoliu, zejména z důvodu doplňujících požadavků a detailního ověřování ze strany certifikační autority.

Certifikace BREEAM In-Use představuje mezinárodně uznávaný standard hodnocení kvality existujících budov z pohledu jejich environmentálních parametrů, energetické efektivity, kvality správy, komfortu pro uživatele i celkového dopadu na okolí. Pravidelná recertifikace zároveň potvrzuje, že nemovitost je dlouhodobě provozována v souladu s aktuálními standardy udržitelnosti a efektivního asset managementu.

Jedná se o významný faktor podporující atraktivitu budovy pro nájemce, stabilitu obsazenosti i dlouhodobou hodnotu aktiva. Certifikované budovy jsou obecně lépe vnímány nájemci, vykazují nižší provozní náklady a vyšší odolnost vůči regulatorním i tržním změnám souvisejícím s ESG požadavky.

Díky této recertifikaci má nyní celé portfolio pokryto nemovitosti některou z mezinárodně uznávaných „zelených“ certifikací (zejména BREEAM nebo LEED), což potvrzuje systematický přístup fondu k udržitelnosti, odpovědnému asset managementu a dlouhodobé ochraně hodnoty spravovaných aktiv.

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) regulatorní 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

Fond si udržuje vysokou míru zainvestovanosti, tedy podílu nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu. Ta aktuálně dosahuje 87,44 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic.

Ostatní komentáře

Během ledna 2026 bylo do fondu čistě investováno 591 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 1,58 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 1,4 % na 168 699*.

* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

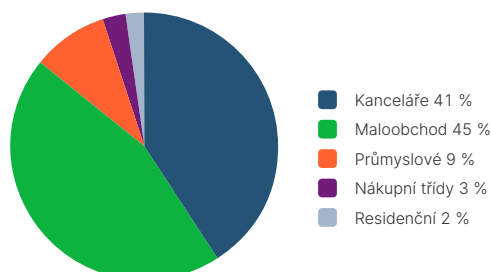


Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Klíčové ukazatele fondu k 31. 1. 2026

Správce fondu:	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	37,723 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,5389
Podíl nemovitostní složky k 31. 1. 2026:¹	87,44 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:²	53,4 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 1. 2026:³	44,75 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 1. 2026:⁴	3,85 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 1. 2026:	95,43 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 1. 2026
Web:	www.reico.cz

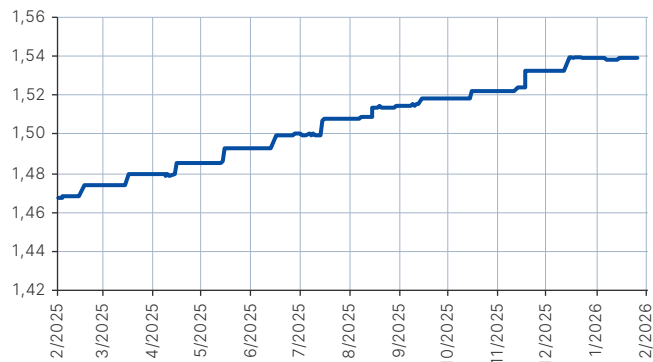
¹ Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky.

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 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, 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. 2025.