

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



Dušan Sýkora

Rizikovost produktu podle ukazatele SRI*

1 2 3 4 5 6 7

* SRI (Summary Risk Indicator) – Souhrnný ukazatel rizik.

Komentář správce fondu k 31. 8. 2026

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla +0,31 %, 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 srpna došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,2580 na 1,2619 Kč, což představuje zhodnocení o 0,31 %. Tento růst je způsoben zejména připsáním pravidelného měsíčního nájemného.

Výkonnost fondu k 31. 8. 2026

Meziměsíčně	0,16 %
Od počátku roku	3,97 %
1 rok	5,37 %
Od založení	26,19 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V srpnu nedošlo k přecenění žádných nemovitostí v portfoliu.

Realitní investiční trh: stabilní aktivita a pozitivní výhled

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě zůstává v roce 2026 aktivní, tržní prostředí je však nadále poměrně selektivní. Investoři se soustředí především na kvalitní nemovitosti s dobrou lokalitou, stabilním nájemním cash flow a dlouhodobě udržitelnou poptávkou nájemců. Významnou podporou regionu zůstává relativně příznivý ekonomický vývoj a odolnost hlavních nájemních trhů.

Česká republika si nadále udržuje pozici jednoho z hlavních a nejlikvidnějších investičních trhů ve střední a východní Evropě. Po rekordní investiční aktivitě roku 2025 se letošní objemy vrátily na umírněnější úroveň. Druhé čtvrtletí však přineslo oproti začátku roku výrazné oživení a návrat větších transakcí, což potvrzuje pokračující zájem investorů v případě dostupnosti kvalitního investičního produktu.

Klíčovou roli na českém trhu nadále hraje domácí kapitál. České fondy a další institucionální investoři zůstávají hlavním zdrojem likvidity a zároveň jsou stále aktivnější také na zahraničních trzích. Zahraniční investoři se na český trh postupně vracejí, jejich aktivita je však nadále selektivní a domácí kapitál si zachovává dominantní postavení.

Investiční poptávka je rozdělena mezi hlavní segmenty trhu. V letošním roce jsou výrazně aktivní zejména kanceláře, zároveň pokračuje zájem o logistické nemovitosti, retail a rezidenční projekty. Rostoucí význam má institucionální nájemní bydlení, kde se český trh postupně rozvíjí a uskutečňují se i významnější portfoliové a forward-purchase transakce.

Na nájemních trzích přetrvávají rozdíly mezi jednotlivými segmenty i kvalitou nemovitostí. V pražském kancelářském segmentu zůstává neobsazenost relativně nízká a poptávka po moderních, kvalitních prostorách stabilní. Zároveň se však postupně obnovuje developerská aktivita. Nadále se tak prohlubuje rozdíl mezi moderními, dobře umístěnými budovami a sekundárními nemovitostmi, které čelí většímu tlaku na obsazenost, investice a konkurenceschopnost.

Také v logistickém segmentu zůstává poptávka po kvalitních aktivech. Investoři preferují zejména nemovitosti se silnými nájemci, dlouhodobými nájemními smlouvami a stabilním příjmovým profilem. Vyšší náklady financování současně zůstávají faktorem ovlivňujícím investiční rozhodování napříč trhem.

Pro další vývoj budou důležité zejména úrokové sazby a náklady financování, dostupnost kvalitních nemovitostí k prodeji, vývoj nájemních trhů a pokračující schopnost domácího kapitálu absorbovat nové investiční příležitosti.

Výhled pro výkonnost fondu v roce 2026

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

- (i) možnost akvizic za relativně atraktivních podmínek – díky stabilizaci hodnot nemovitostí 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 – přetrvávající inflační a geopolitická rizika mohou vést k udržení vyšších úrokových sazeb ECB po delší dobu, což bude nadále ovlivňovat náklady dluhového financování.
- (vi) nejistota spojená s globální politickou a makroekonomickou situací.

- (vii) regulační nejistoty na úrovni EU i jednotlivých států, zejména v oblasti ESG a energetické efektivity budov.

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. 8. 2026 činil cca 36,74 %. 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

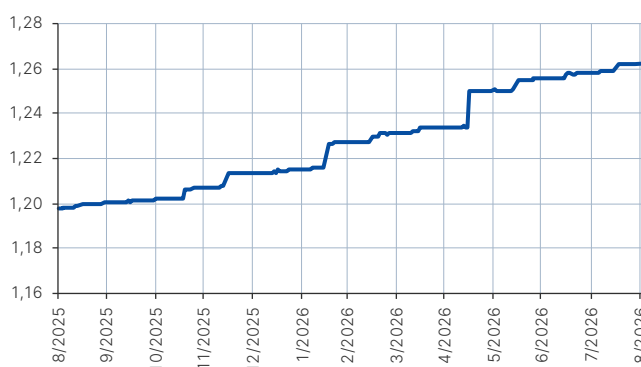
Během srpna 2026 bylo do fondu čistě investováno přibližně 610 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 4,71 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 4,1 % na 104 422*.

* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

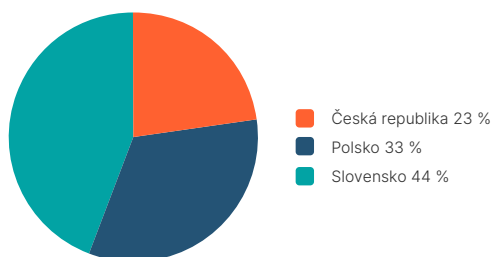


Dušan Sýkora
předseda představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

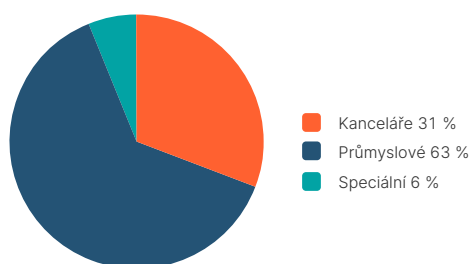
Kurz hodnoty podílového listu



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 Group Markets – Retail, a byl uvolněn k rozšiřování 11. 9. 2026.

Klíčové ukazatele fondu k 31. 8. 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):	14 466 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,2619
Podíl nemovitostní složky k 31. 8. 2026: ¹	36,28 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění: ²	8,6 mld. Kč
LTV (loan-to-value) k 31. 8. 2026: ³	45,56 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 8. 2026: ⁴	10,94 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 8. 2026: ⁵	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 8. 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 výběrem 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. Uvedená hodnota reflektuje stav k předchozímu měsíci v souladu s částí IX., bodu A, odst. 3 Statutu fondu.

⁵ Hodnota průměrné obsazenosti budov reflektuje stav k předchozímu měsíci v souladu s částí IX., bodu A, odst. 3 Statutu fondu.