

REICO NEMOVITOSTNÍ (Třída: CZK C) měsíční zpráva – červenec 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. 7. 2026

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla +1,40 %, a to zejména díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části portfolia.
- Nárůst hodnoty nemovitostní složky fondu o 1,33 % z důvodu přecenění části portfolia.
- Výnosy by měly zůstat v následujících měsících převážně stabilní.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce července došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,5690 na 1,5910 Kč, což představuje zhodnocení o 1,40 %. Tento růst je způsoben především připsáním pravidelného měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části portfolia.

Výkonnost fondu k 31. 7. 2026

Meziměsíčně	1,40 %
Od počátku roku	3,37 %
1 rok	5,50 %
5 let	24,17 %
10 let	43,35 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V červenci došlo k přecenění těchto vybraných nemovitostí z portfolia: industriálních parků Sered' I a Sered' II na Slovensku, kancelářské budovy City Tower v Praze a kancelářských budov Proximo I a Proximo II ve Varšavě.

Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO NEMOVITOSTNÍ zaúčtovaných k 31. 7. 2026 činila 54,1 mld. Kč.

Leasingová aktivita v portfoliu fondu

V průběhu měsíce pokračovala aktivní správa portfolia se zaměřením na posilování kvality nájemního mixu, zajištění dlouhodobé obsazenosti a stabilitu budoucích nájemních výnosů.

V administrativní budově Proximo I byla uzavřena nová pětiletá nájemní smlouva se společností **Elsewhere Entertainment** na přibližně 3 400 m² kancelářských prostor s plánovaným zahájením nájmu počátkem roku 2027. Elsewhere Entertainment je mezinárodní herní studio zaměřené na vývoj AAA videoher a je součástí skupiny Activision. Tato transakce představuje významné posílení nájemní struktury budovy a potvrzuje její atraktivitu pro technologické společnosti s vysokými nároky na kvalitu pracovního prostředí.

Současně byla v obchodním centru Palladium úspěšně prodloužena nájemní smlouva se společností **Saxo Bank** na aktuálně pronajímané kancelářské prostory. Nová smlouva prodlužuje závazek nájemce o dalších šest let, což potvrzuje dlouhodobou spokojenost nájemce s lokalitou i kvalitou budovy.

V obchodním centru Forum Nová Karolina byla uzavřena nová pětiletá nájemní smlouva se společností **MR.DIY**, která zde otevře svou první pobočku v České republice. Jedná se o významný milník pro obchodní centrum, které se stane vstupní branou této mezinárodní maloobchodní značky na český trh.

MR.DIY je jeden z největších světových diskontních řetězců zaměřených na potřeby pro domácnost, hobby a každodenní spotřebu. Skupina provozuje více než 5 000 prodejen ve více než deseti zemích Evropy, Asie a Afriky a každoročně obslouží přibližně 188 milionů zákazníků. Sortiment zahrnuje přibližně 18 000 položek napříč kategoriemi domácích potřeb, nářadí, elektro, papírnictví, hraček, dekorací či automobilových doplňků.

Vstup společnosti MR.DIY na český trh je součástí ambiciózní expanzní strategie. V první fázi plánuje otevřít přibližně 20 prodejen, dlouhodobým cílem je pak síť více než 100 poboček po celé České republice. Pro Forum Nová Karolina představuje získání této značky potvrzení atraktivity obchodního centra pro mezinárodní retailery a současně posílení nabídky v rychle rostoucím segmentu diskontního maloobchodu, který dlouhodobě vykazuje vysokou návratnost i odolnost vůči ekonomickým výkyvům.

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

Fond si udržuje vysokou míru zainvestovanosti, tedy podílu nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu. Ta aktuálně dosahuje 81,7 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic.

Ostatní komentáře

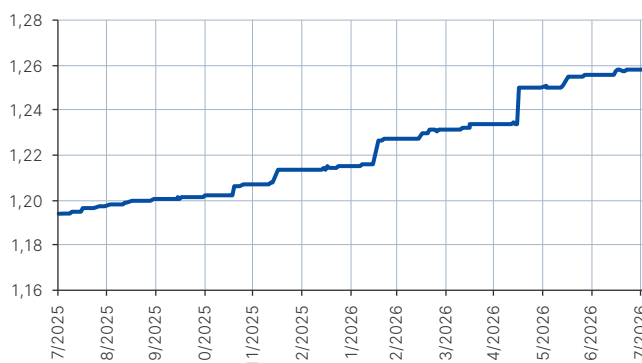
Během července 2026 bylo do fondu čistě investováno 345 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 2,26 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 1,0 % na 181 359*.

* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.



Dušan Sýkora
předseda představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

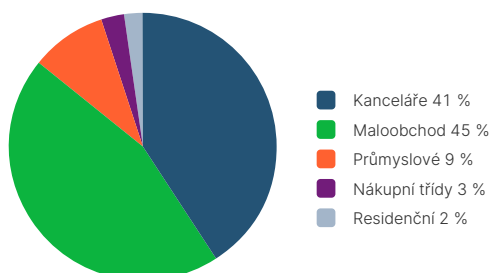
Kurz hodnoty podílového listu



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. 8. 2025.

Klíčové ukazatele fondu k 31. 7. 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):	41,846 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,5910
Podíl nemovitostní složky k 31. 7. 2026:¹	81,7 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:²	54,1 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 7. 2026:³	43,22 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 7. 2026:⁴	3,81 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 7. 2026:⁵	95,36 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 7. 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 stanovena 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. 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.