

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



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. 2026

- Měsíční výkonnost fondu dosáhla +0,32 %, a to zejména díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části portfolia.
- Silná likvidní pozice fondu představuje ideální příležitost pro nákup nemovitostí a další diverzifikaci portfolia.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce března došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,2272 na 1,2311 Kč, což představuje zhodnocení o 0,32 %. Tento růst je způsoben zejména připsáním pravidelného měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části portfolia.

Výkonnost fondu k 31. 3. 2026

Meziměsíčně	0,32 %
Od počátku roku	1,43 %
1 rok	5,40 %
Od založení	23,11 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V březnu došlo k přecenění industriální nemovitosti BWI v Krakově v Polsku.

Výzkumná a vývojová centra v portfoliu fondu

Portfolio fondu REICO LONG LEASE není tvořeno pouze logistickými nemovitostmi. Významnou složku představují specializovaná technologická aktiva využívaná jako výzkumná a vývojová centra (R&D), která vykazují vysokou míru stability výnosu a silnou vazbu na nájemce.

V portfoliu se aktuálně nacházejí dvě taková aktiva – Elcom v České republice a BWI R&D centrum v Balicích u Krakova v Polsku.

Centrum BWI, které bylo do portfolia zařazeno v roce 2022, slouží jako klíčové vývojové zázemí společnosti BWI Group, globálního dodavatele komponentů pro automobilový průmysl. Společnost se zaměřuje na vývoj a výrobu odpružovacích systémů a dodává předním světovým automobilkám, včetně BMW, Ford, Porsche, Audi, Ferrari a Land Rover.

Areál o ploše přibližně 6 500 m² představuje jedno z hlavních technologických center skupiny v Evropě. Je vybaven specializovanými laboratořemi, inženýrským zázemím a testovacími kapacitami a je plně přizpůsoben potřebám nájemce, což odráží vysokou míru kapitálové investice a technologické specializace.

BWI centrum v Balicích je zároveň jediným vývojovým zařízením tohoto typu v regionu střední a východní Evropy, což významně posiluje jeho strategickou významnost a snižuje riziko relokační. Nájemní smlouva je uzavřena do roku 2040 a obsahuje pravidelnou roční indexaci nájemného. Objekt je plně pronajat jedinému nájemci na bázi triple net lease, kdy veškeré provozní náklady nese nájemce.

Podobný investiční profil vykazuje také nemovitost Elcom v Ostravě. Nájemce patří mezi přední poskytovatele služeb v oblasti průmyslové automatizace, silnoproudé elektrotechniky a měřicí techniky v České republice. Mezi jeho zákazníky patří společnosti Siemens, ABB, E.ON Česká republika a Kimberly-Clark, což potvrzuje vysokou úroveň jeho odbornosti a tržní pozice.

Také zde je nájemce silně technologicky vázán na lokalitu, což přispívá k dlouhodobé stabilitě nájemního vztahu a nízké míře provozního rizika pro fond.

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) regulační nejistoty na úrovni EU i jednotlivých států.

Pro další vývoj zmíněné příležitosti převažují nad uvedenými riziky. Navíc časový horizont příležitosti vidíme výrazně delší než časový horizont přetrvávajících rizik.

Podíl zainvestovanosti fondu

Podíl nemovitostní složky vztažený k majetku fondu k 31. 3. 2026 činil cca 38,95 %. 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

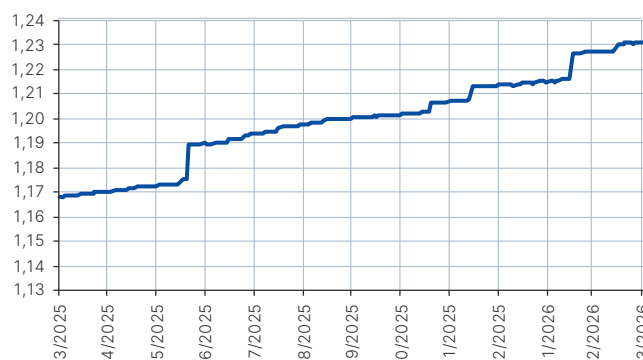
Během března 2026 bylo do fondu čistě investováno téměř 552,1 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 5,72 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 3,6 % na 84 177*.

* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

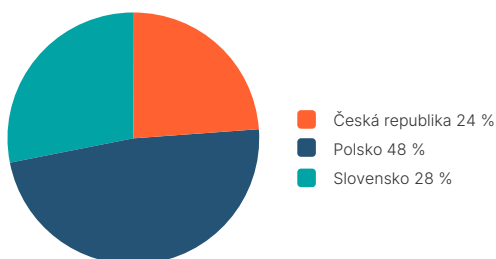


Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

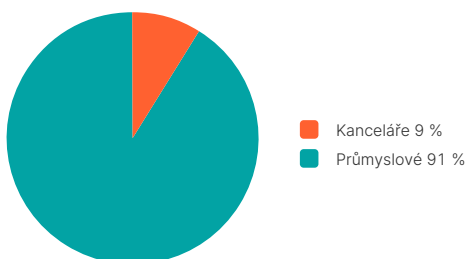
Kurz hodnoty podílového listu



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 14. 4. 2026.

Klíčové ukazatele fondu k 31. 3. 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):	10 829 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,2311
Podíl nemovitostní složky k 31. 3. 2026:¹	38,95 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:²	6 mld. Kč
LTV (loan-to-value) k 31. 3. 2026:³	36,24 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 3. 2026:⁴	11,01 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 3. 2026:⁵	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 3. 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 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.