

REICO NEMOVITOSTNÍ (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 +0,30 %, a to zejména díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části portfolia.
- Nárůst hodnoty nemovitostní složky fondu o 18 bps z důvodu přecenění části portfolia.
- Výnosy by měly zůstat v následujících měsících převážně stabilní.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce března došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,5453 na 1,5500 Kč, což představuje zhodnocení o 0,30 %. Tento růst je způsoben především připsáním pravidelného měsíčního nájemného a pozitivnímu přecenění části portfolia.

Výkonnost fondu k 31. 3. 2026

Meziměsíčně	0,30 %
Od počátku roku	0,71 %
1 rok	4,77 %
5 let	21,65 %
10 let	40,99 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V březnu došlo k přecenění vybraných nemovitostí z portfolia – kancelářských budov Qubix v Praze, Park One v Bratislavě, residenčního projektu Nový Opatov a multifunkčního komplexu Bořislavka.

Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO NEMOVITOSTNÍ zaúčtovaných k 31. 3. 2026 činila 54,2 mld. Kč.

Leasingová aktivita v portfoliu

Aktivně pracujeme s nájemní strukturou napříč portfoliem s cílem optimalizovat skladbu nájemců a maximalizovat výkonnost jednotlivých jednotek. Zaměřujeme se jak na akvizici nových, atraktivních konceptů reflektujících aktuální spotřebitelské trendy, tak na rozvoj a podporu stávajících nájemců s prokazatelně silnou obchodní výkonností. Tento přístup nám umožňuje pružně reagovat na vývoj trhu, zvyšovat konkurenceschopnost center a dlouhodobě posilovat stabilitu i růst nájemních výnosů.

V nákupním centru **Forum Nová Karolina** byla podepsána smlouva se značkou Krásné vůně, zaměřenou na prodej parfémů a bytových vůní, s dobou nájmu do roku 2031. V gastronomické části byl zajištěn koncept Spaghetti Parmigiano, který rozšiřuje nabídku o rychlou italskou kuchyni. Dále byly uzavřeny smlouvy se značkou Oresi, specializující se na návrh a prodej kuchyní, a s dynamicky rostoucím konceptem Vilgain orientovaným na zdravý životní styl a funkční výživu, který vykazuje velmi silnou obchodní výkonnost.

V nákupním centru **Galeria Sloneczna** byla uzavřena dlouhodobá smlouva s mBank do 2031, čímž posilujeme segment stabilních nájemců v oblasti finančních služeb. Současně zde finalizujeme projekt interního dětského koutku, jehož otevření je plánováno na letní období tohoto roku. Tento prvek významně rozšíří zákaznický komfort a podpoří delší dobu návštěvy centra, což se pozitivně promítá do výkonnosti nájemců napříč segmenty. V **Galeria Sloneczna** byla podepsána smlouva se společností Castorama, která posiluje nabídku v segmentu hobby marketů a vybavení domácnosti. Gastronomickou část dále rozšíří **Papa John's**, mezinárodní pizza koncept se silným důrazem na rozvoz a dostupnost.

Na multifunkčním komplexu **Bořislavka** byl uzavřen nájem s pekařstvím Ječmínek na 5 let, které doplňuje nabídku o kvalitní čerstvé pečivo a produkty denní spotřeby, čímž podporuje pravidelnou návštěvnost centra.

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 85,39 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic.

Ostatní komentáře

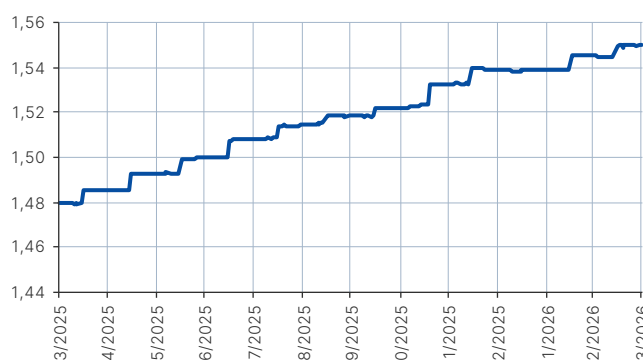
Během března 2026 bylo do fondu čistě investováno 520 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 1,64 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 1,2 % na 173 158*.

* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.



Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

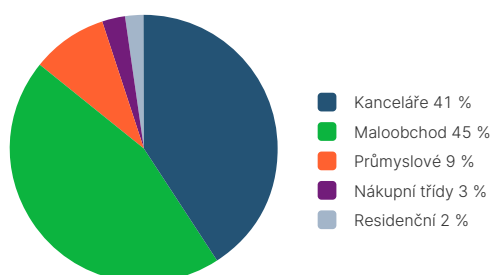
Kurz hodnoty podílového listu



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 rozšířování 14. 4. 2025.

Klíčové ukazatele fondu k 31. 3. 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):	39,042 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,5500
Podíl nemovitostní složky k 31. 3. 2026:¹	85,39 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:²	54,2 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 3. 2026:³	44,29 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 3. 2026:⁴	3,78 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 3. 2026:⁵	95,21 %
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.