

ČSOB NEMOVITOSTNÍ

STABILITA PRO VAŠE INVESTICE

KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAŽERA – 2. ČTVRTLETÍ 2025

ISIN	CZ1005100121
Měna	CZK
Datum vzniku	2. 4. 2025
Vlastní kapitál (mil. Kč)	852,32
Typ fondu	speciální nemovitostní fond

VÝVOJ FONDU

- Fond založený v dubnu 2025 se zaměřuje na investice do kvalitních komerčních nemovitostí, zejména retail parků, logistických a výrobních areálů v České republice a na Slovensku. Portfolio fondu těží z dlouhodobě uzavřených nájemních smluv s bonitními nájemci a v atraktivních lokalitách. Důraz je kladen na udržitelnost a diverzifikaci.
- V květnu proběhlo přecenění nemovitostní složky portfolia renomovanou společností Cushman & Wakefield, které reflektovalo nové nájemní smlouvy a aktuální tržní podmínky. Na svém červnovém zasedání **Výbor odborníků schválil aktualizované ocenění nemovitostních společností v portfoliu fondu, včetně přecenění samotných nemovitostí.**
- Fond je spravován zkušeným týmem odborníků z oblasti nemovitostí a bankovníctví a je vhodný pro investory, kteří hledají kombinaci stability, ochrany proti inflaci a dlouhodobého zhodnocení.

HLAVNÍ UKAZATELE FONDU K 30. 6. 2025

Hodnota PL červen 2025	1,0061 Kč
Počet nemovitostí v portfoliu	7
Průměrná obsazenost	99,5 %
WAULT (bez break opcí)	6,7 let
Nově zainvestováno v Q2 2025	847 740 288 Kč
Realizované odkupy za Q2 2025	34 528 Kč
Míra zainvestovanosti fondu (podíl nemovitostní složky)	65,2 %

KOMENTÁŘ K PRONÁJMU A SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU

Patria Park Piešťany je i nadále 100 % pronajat nájemcům GPV, Naut a Inalfa. Nemovitost má stabilní příjem a neukončenou dobu pronájmu v délce 7 let. V rámci areálu vzniklo nové odběrné místo vysokého napětí, které bude sloužit výhradně nájemci GPV. V Patria Parku Piešťany je v současnosti jednání se společností, která by připravila projekt FVE a financovala výstavbu dvou FVE o velikosti 100 kWp a FVE 1000 kWp. Rovněž bylo odsouhlaseno umístění nabíjecích stanic pro elektromobily před halou nájemce GPV. Na základě výběrového řízení byla uzavřena nová pojistná smlouva se společností Kooperativa.

Patria Park Chomutov je plně pronajat nájemci Jungheinrich s neukončenou dobou pronájmu v délce 7,6 let. Od založení fondu nedošlo z hlediska pronájmu k žádným změnám. Nájemce i nadále pokračuje v realizaci etapizace svých technologií v nemovitosti. Společnost Grinity vypracovala nový průkaz energetické náročnosti, který zohlednil tepelné zisky z výrobní části haly vlivem výkonných plynových pecí v lakovně a došlo tak k posunu z úrovně C na úroveň A. Na základě výběrového řízení byla uzavřena nová pojistná smlouva se společností Kooperativa.

Retail Park Zvolen I & Retail Park Zvolen II jsou 100 % pronajaty se stabilním příjmem a neukončenou dobou pronájmu v délce 4,3 let resp. 6,2 let. V rámci Retail Parku Zvolen došlo k dohodě o postoupení práv a povinností z nájemce Nay na Planeo. U Retail Parku Zvolen II byla na základě výběrového řízení uzavřena nová pojistná smlouva s ČSOB Pojišťovnou.

Retail Park Bytča je v současnosti pronajat z 97 %, neukončená doba pronájmu dosahuje 5,8 let. Volná jednotka po nájemci Banquet je aktivně nabízena k pronájmu. Došlo k podpisu nájemní smlouvy na elektronabičky se společností Západoslovenská energetika, a to na dobu 10 let. Další nová nájemní smlouva s poskytovatelem boxu na květiny je v přípravě. Začátkem července 2025 dojde ke kolaudaci čerpací stanice Orlen, která je součástí retail parku. Na základě výběrového řízení byla uzavřena pojistná smlouva s ČSOB Pojišťovnou.

Retail Park Humpolec je v současnosti pronajat z 94 %, neukončená doba pronájmu dosahuje 3,7 let. Na aktuálně volnou jednotku se vyjednává nová nájemní smlouva se začátkem nájmu v Q4 2025. Z hlediska provozu došlo k podepsání několika věcných břemen souvisejících s veřejnoprávním osvětlením a veřejnou stezkou, vše za jednorázovou úplatu. Na základě výběrového řízení byla uzavřena pojistná smlouva s ČSOB Pojišťovnou.

Retail Park Lipník je plně pronajat s aktuální neukončenou délkou pronájmu 5,9 let. Byla podepsána věcná břemena na vodovodní a kanalizační přípojku a nová pojistná smlouva s ČSOB Pojišťovnou na dobu neurčitou, kterou došlo k rozšíření pojistného krytí.

Jednotlivé nemovitostní společnosti a fond prošly úspěšným auditem společnosti PricewaterhouseCoopers za rok 2024 bez nálezů.

KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA NEMOVITOSTNÍM TRHU

Ve druhém čtvrtletí roku 2025 Česká národní banka pokračovala v postupném snižování úrokových sazeb, a to s opatrností vzhledem k přetrvávajícím inflačním tlakům. V květnu došlo ke snížení dvoutýdenní Repo sazby o 0,25 procentního bodu na úroveň 3,50 %. Evropská centrální banka rovněž reagovala na pokračující deflací a snížila své klíčové sazby na 2,25 %, resp. 2,4 %. Zároveň však revidovala svůj výhled hospodářského růstu směrem dolů, což odráží přetrvávající nejistoty v evropské ekonomice.

První polovina roku 2025 byla na českém trhu s nemovitostmi velmi pozitivní. Oživení investiční aktivity pokračovalo i nadále, celkový objem investic do realit dosáhl úrovně €2,1 mld, přičemž poptávka se soustředila především na logistiku, kanceláře a retail. Domácí investoři nadále dominují trhu a zůstávají klíčovými hráči. Výnosy z prémiových nemovitostí (prime yields) se stabilizovaly, v některých případech dokonce mírně poklesly (kanceláře, průmyslové nemovitosti a retail parky). Cenová očekávání mezi prodávajícími a kupujícími se postupně sbližují, což přispívá k hladšímu uzavírání transakcí.

Na slovenském trhu zůstávají výnosy z prémiových nemovitostí napříč sektory nezměněny, k revizi došlo na úrovni nejlepších nájmů dosahovaných u kanceláří, kde došlo k nárůstu o €0,5 m2/měsíc na €20,5/m2/měsíc. U retail parků pak došlo k nárůstu o €0,5 m2/měsíc na €12/m2/měsíc. Naopak u průmyslových nemovitostí došlo k mezičtvrtletnímu poklesu z €5,6 m2/měsíc na úroveň €5,5 m2/měsíc.

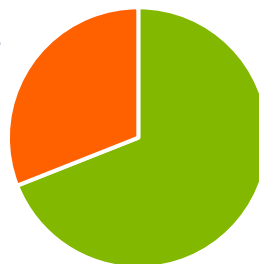
Potenciální pozitivní vliv na výkonnost fondu spatřujeme především v

- Uzavření nových nájemních smluv na pronájem dodatečných prostor v rámci retail parků, které jsou v současné době vyjednávány
- Zvýšení investiční aktivity na trhu, která by se mohla v budoucnu projevit v kompresi výnosů, tj. v růstu hodnoty nemovitostí
- Snižující se náklady na financování
- Probíhající částečné pretendování služeb property/facility managementu, které může vést ke snížení nákladů
- Zaměření se na atraktivní investiční příležitosti nabízející zajímavý výnos

Naopak negativní dopad by mohla mít současná politicko-ekonomická situace spojená se zavedením cel, celková nejistota a nepředvídatelnost dalšího vývoje a možnost zvýšené inflace a následné reakce centrálních bank ve formě opětovného zvýšení úrokových sazeb.

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA DLE SEKTORU

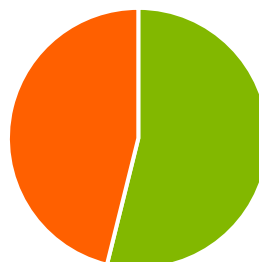
Retail 31 %



Logistika a výroba
69 %

ROZLOŽENÍ HODNOTY PORTFOLIA DLE STÁTU V EUR

ČR
64 110 000 EUR



SK
74 880 000 EUR

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI



Raději audio než text?

V krátkých podcastech si můžete pustit komentáře našich odborníků kdykoli a kdekoli.



Poslouchat na
 Podcasts



SOUND CLOUD



Spotify

Chcete více informací o aktuálním dění na finančních trzích?

- Přinašíme pravidelně aktualizované informace na našich webových stránkách.

[VÍCE INFORMACÍ >](#)

Zdroj dat k 30. 6. 2025: ČSOB AM, Patria investiční společnost, a.s.

Tento propagační materiál má pouze informační charakter a nelze jej vykládat jako poskytování investičního poradenství nebo jiné investiční služby, nejedná se ani o návrh na uzavření smlouvy. ČSOB a ČSOB AM při přípravě tohoto materiálu vycházely z aktuálně dostupných ekonomických informací a jejich vyhodnocení v době přípravy a na základě pramenů, které považují za správné, důvěryhodné a odpovídající skutečnosti. Názory uvedené v tomto dokumentu se mohou měnit bez předchozího upozornění a ČSOB ani ČSOB AM ani žádný z jejich zaměstnanců či zmocněnců nepřebírá žádnou právní odpovědnost ani záruku vůči klientovi za jakoukoliv informaci, která je obsažena v tomto dokumentu, a zároveň ČSOB ani ČSOB AM nečiní žádné prohlášení ohledně přesnosti a úplnosti těchto informací. ČSOB ani ČSOB AM také nepřebírají jakoukoliv odpovědnost za případnou ztrátu nebo škodu, kterou může klient utrpět. Tento materiál byl zpracován v dobré víře a vychází z prognóz očekávaného vývoje na finančních trzích, přičemž ČSOB ani ČSOB AM negarantují naplnění těchto prognóz. Investiční nástroje narozdíl od klasických depozitních produktů nespádají pod režim pojištění vkladů. Hodnota investice může kolísat a její návratnost není zaručena. Daný investiční nástroj nemusí být z pohledu cílového trhu vhodný pro každého klienta. Podrobné informace ke konkrétnímu investičnímu nástroji včetně informací o poplatcích a rizicích naleznete v dokumentech Sdělení klíčových informací (v češtině), Jak se stanovuje produktové skóre (v češtině) a/nebo v prospektu/statutu fondu (v češtině, nebo v angličtině), či obdobných dokumentech (dle typu investičního nástroje).

Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B: XXXVI, vložka 46