



Schönfeld & Co
Nemovitosti SICAV, a.s.

Příběnická 972/16
130 00 Praha 3
T: 283 851 251
info@schonfeldfondy.cz

Fond Prémiové nemovitosti: výsledky za minulý rok a výhled na rok 2026

Vážení investoři,

český nemovitostní trh jako celek prokázal v uplynulém roce stabilitu. Ceny pražských bytů v roce 2025 vzrostly o 10 až 20 % a pro rok 2026 očekáváme další růst trhu kolem 6 %. V dobré kondici jsou i komerční a retailové nemovitosti, přičemž právě maloobchodní sektor dnes nabízí jedny z nejlepších výnosů mezi segmenty realitního trhu. Nemovitosti si tak udržují svoji stálou pozici konzervativní investice ukotvené ve fyzických aktivech. Fond Prémiové nemovitosti nadále spravuje zdravé portfolio s cílem chránit a zhodnocovat váš majetek před plánovaným obnovením obchodování s akcemi fondu v září 2026.

Ve spolupráci s poradenskou společností KPMG aktuálně probíhá proces prodeje fondu novému vlastníkovi, který následně představí strategii jeho dalšího rozvoje. Tato vlastnická změna nemá na plynulý chod fondu žádný vliv a vaše investice v něm zůstávají plně v bezpečí.

S úctou,

Miloš Filip, CFA
investiční ředitel

VÝSLEDKY FONDU K 31.12.2025

- Zhodnocení od založení v r. 2020: 48,7 % (ročně průměrně 7,6 %)
- Zhodnocení za rok 2025 2 %
- Objem majetku: 1,56 miliardy Kč
- Zadluženost (LTV): snížení na bezpečných 35 % při maximální hodnotě povolené Statutem 70 %
- Ukazatel rizika (SRI): pokles na úroveň 3 ze 7 stupňů (díky dosažení 5leté historie)
- Průměrný hrubý výnos nemovitostí z pronájmu (rental yield): 8,2 %



ROK 2025

Zhodnocení uplynulého roku

Výnos fondu za rok 2025 dosáhl 2 %. Tento výsledek odráží náš striktně konzervativní přístup k oceňování aktiv. Výbor odborníků k 31. 12. 2025 preventivně snížil valuaci administrativního centra Platinium Brno kvůli potvrzenému odchodu jednoho z hlavních nájemců v roce 2026. Tímto krokem jsme v účetnictví v předstihu zohlednili budoucí stav. Ostatní nemovitosti v portfoliu na hodnotě rostly.

CO OČEKÁVÁME V LETOŠNÍM ROCE?

Výhled fondu na rok 2026

Výběr nájemného spolehlivě pokračuje u všech výnosových nemovitostí. V roce 2026 očekáváme celkové hrubé výnosy primárně z nájmu ve výši až 150 milionů Kč. Pravidelná indexace nájemních smluv v polovině roku a prodeje pražských bytů podpoří návrat k cílenému ročnímu výnosu nad 5 %. Nadále počítáme s otevřením fondu v září 2026.

OÁZA Kladno



1. Nákupní centrum Oáza Kladno

- Obsazenost centra vzrostla na 98 % díky novým nájemcům (Planeo, CCC), což navýšilo celkové roční nájemné o 3 mil. Kč.
- Klíčový nájemce Lidl prodloužil smlouvu o další 2 roky, u dalších smluv jednáme o prodloužení.
- Centrum těží z masivní rezidenční výstavby v bezprostředním okolí, postupně roste tzv. "footfall", tedy počet nakupujících.

PLATINIUM BRNO



2. Administrativní centrum Platinium Brno

- Aktuální výnos (*yield*) nemovitosti je oceněn na odpovídajících 7,5 %.
- Valuaci dočasně snížil plánovaný odchod nájemce Gardner Denver (30 % plochy) v roce 2026.
- Na náhradě intenzivně pracujeme; v pokročilém stadiu jednání jsou aktuálně dva noví velcí a několik menších korporátních nájemců.

VRŠOVICKÉ REZIDENCE



3. Vršovické residence (Norská a U Hráze)

- **Residence Norská:** Úspěšně jsme prodali již 65 % bytů. Reálné prodejní ceny aktuálně převyšují účetní ocenění, což tvoří pozitivní polštář pro budoucí výkonnost fondu. V prodeji zbývajících 16 bytů pokračujeme.
- **Bytový dům U Hráze:** Ocenění budovy meziročně vzrostlo o 11 %. Hodnotu projektu jsme navýšili získáním stavebního povolení pro vestavbu 5 nových půdních bytů a celkovou revitalizaci objektu.

REDA BRNO



4. Výrobně-logistický areál Reda Brno

- Stabilní provoz se spolehlivým nájemcem Reda ze skupiny Paul Stricker a uzavřenou smlouvou do roku 2030.
- Část bankovního úvěru byla splacena, to snížilo provozní náklady a zvýšilo celkovou ziskovost nemovitosti.
- Nájemce plánuje ozelenění budovy instalací solárních panelů, což potvrzuje jeho dlouhodobý zájem v lokalitě zůstat.

UPOZORNĚNÍ

Minulá výkonnost nezaručuje budoucí výnosy a hodnota investice může stoupat i klesat. Návratnost původně investované částky tak není zaručena.