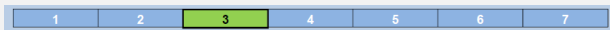


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 1. čtvrtletí 2024

ISIN (CZK třída):	CZ0008048220
ISIN (EUR třída):	CZ0008050424
Ticker:	FFREAL
Datum vzniku (CZK třída):	17.12.2021
Datum vzniku (EUR třída):	24.4.2023
Data k termínu:	31.3.2024
AUM fond celkem (CZK):	913 159 405,30
NAV fondu celkem (CZK):	911 930 944,66
NAV (v CZK) na jednu investiční akci	1,0508
NAV (v EUR) na jednu investiční akcii	1,0314
Fond	Fio realitní fond SICAV, a.s.
Správce:	Fio investiční společnost, a.s.
Rizikový profil (SRRI):	3



Portfolio manažer

Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM



Komentář portfolio manažera

Komentář k vývoji realitního trhu

Realitní trh v ČR zaznamenal v 1. čtvrtletí 2024 transakce v objemu téměř EUR 550 mil., což znamenalo oproti předchozímu čtvrtletí skoro trojnásobný objem, když tento výsledek ovlivnily především dvě rozsáhlejší transakce (prodej nákupního centra Arkády Pankrác a JV mezi CPI a Best Hotel Properties). Pakliže od těchto dvou transakcí abstrahujeme, objem by byl pouze pětinový a značí tak stále nízkou investiční aktivitu na trhu komerčních nemovitostí i přes pokračující snahu ČNB o uvolnění měnové politiky a pokles klíčových úrokových sazeb (naposledy přistoupila ČNB ke snížení o 50 bps na 5,75% v březnu 2024). Navíc za všemi sledovanými transakcemi v 1Q/2024 stál český

kapitál, což potvrzuje, že kapitálu mezi českými investory je dostatek (platí jak pro privátní investory, tak realitní fondy čekající na vhodné investiční příležitosti). V současné době startující transakce prémiových nemovitostí o větším objemu v top lokalitách by mohly přilákat v omezené míře i zahraniční kupce. I přesto však očekáváme, že investiční aktivita zůstane po většinu roku 2024 i nadále utlumená. Mezi investicemi dominoval segment maloobchodních nemovitostí (rovná polovina objemu všech investic), hotely měly podíl 32%, 7% tvořily kancelářské budovy (prodej Olympic Garden na Praze 1) a stejný podíl i residence (nakupující byla např. společnost XPlace s akvizicí projektů na Waltrovce či u Šárky), přičemž industriální a skladové objekty uzavíraly pouze se 4% podílem. Výnosové míry za prvotřídní komerční nemovitosti byly během 1Q/2024 i nadále stabilní, zůstaly na stejné úrovni jako na konci roku 2023 a v segmentech relevantních pro náš realitní fond se pohybovaly na těchto úrovních: kanceláře (5,50%), průmysl a logistika (5,00%), retail parky (6,50%).

V současné chvíli náš fond pracuje na akvizicích dalších komerčních nemovitostí, přičemž v našem portfoliu se prozatím nachází kancelářská budova Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně koupená v květnu 2023 (objem transakce EUR 31,3 mil.), více v tiskové zprávě zde: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/282456-fio-realitni-fond-kupuje-budovu-rohan-business-centre-v-praze-8-karlينه>.

Konzultanti realitních poradenských společností očekávají objem investic v ČR v tomto roce v intervalu EUR 1,5-2,0 mld. (rok 2023 zakončil na hodnotě ca. EUR 1,4 mld.), přičemž zvýšenou investiční aktivitu a velký podíl na celkovém objemu i nadále přisuzují lokálně působícím realitním fondům. Vliv na trh bude mít rovněž očekávané postupné snižování hlavních úrokových měr ze stran centrálních bank.

Dle tržních reportů předních realitních poradenských agentur vztahujících se k období 4Q/2023 (novější data k datu vydání této zprávy nebyly k dispozici) segment kanceláří v Praze zůstává i nadále stabilní a díky velmi omezené výstavbě nových projektů se neobsazenost v meziročním srovnání drží na stejné hodnotě 7,50% (jedná se o mírný mezikvartální nárůst), přičemž nejnižších hodnot dosahuje v Praze 8 – Karlíně (kolem 3,0%), průměrný nájem průběžně roste v důsledku indexace nájmu (ve vnitřním městě Prahy se základní nájemné pohybuje v rozsahu

18,00-19,00 EUR/m2/měsíc). Snižující se celková aktivita nájemců je primárně poháněna renegociacemi stávajících nájemních smluv (ca. 60% celkové aktivity). Trh vidíme

stabilní i v blízké budoucnosti a flexibilně reagujeme na vhodné příležitosti k dalšímu rozšíření našeho portfolia jak ze segmentu kancelářů, industriálu/logistiky, tak retail parků.

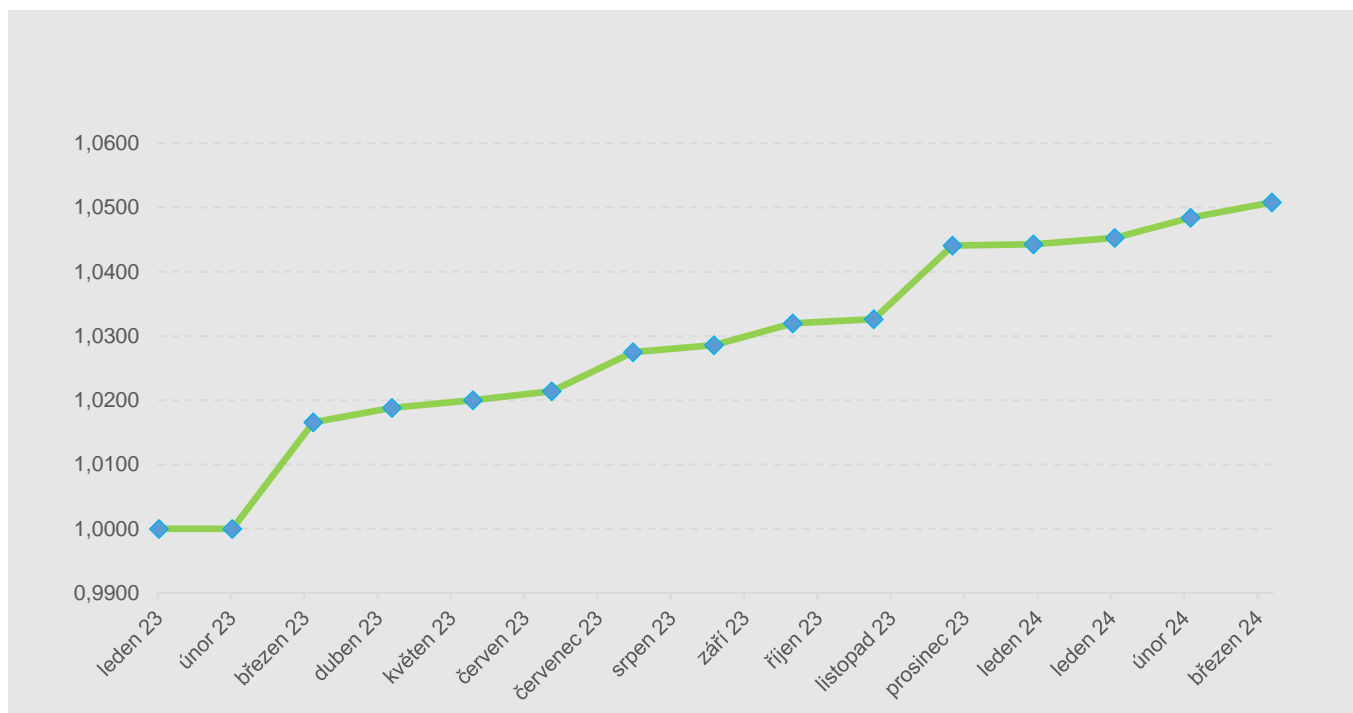
Výkonnost fondu

Komentář k vývoji fondu

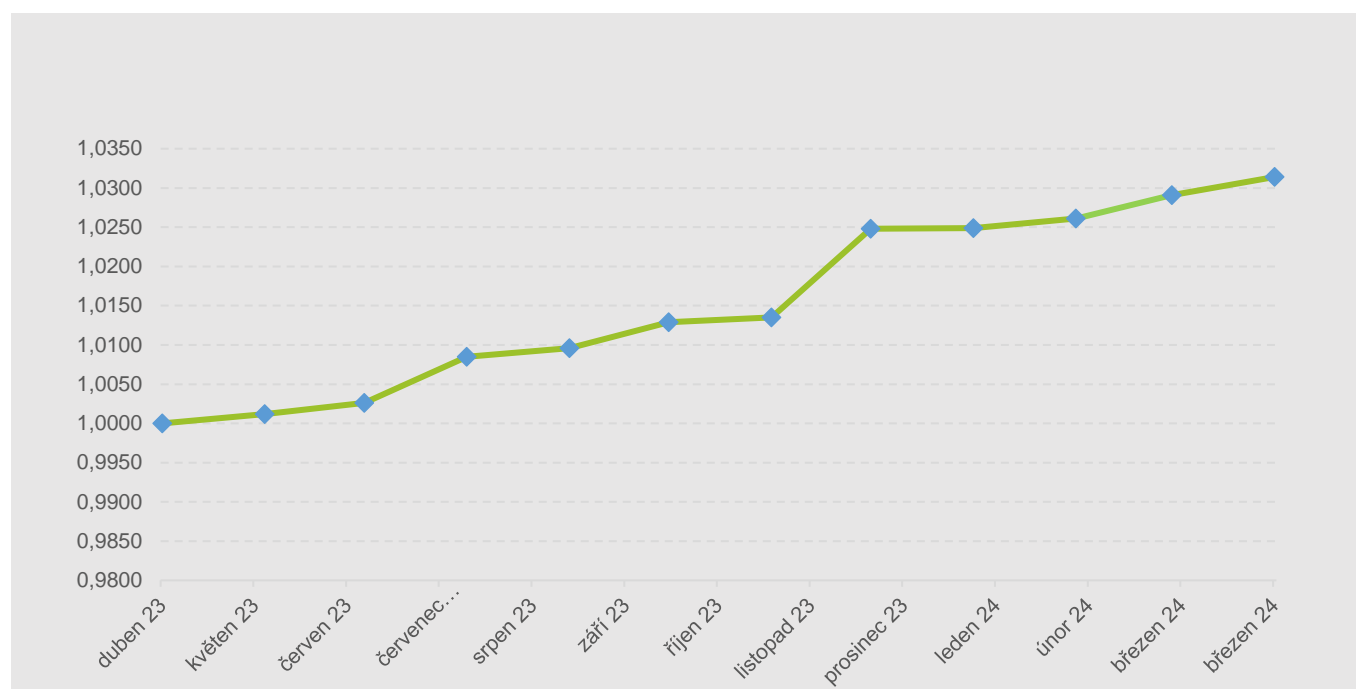
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala za rok 2023 zhodnocení ve výši **4,43%**, přičemž zhodnocení za 1. čtvrtletí t.r. dosáhlo **0,62%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala ke konci roku 2023 zhodnocení **2,49%**, za 1. čtvrtletí t.r. rostla o dalších **0,63%**. Aktuální kurzy jsou k nalezení zde: <https://www.fiofondy.cz/cs/podilove-fondy>. Zhodnocení je tvořeno inkasovaným nájmem a výnosy z likvidní složky Podfondu, kterým obecně svědčí prostředí aktuálně stále ještě (oproti dlouhodobému normálu) vyšších úrokových sazeb. Fondem vlastněná kancelářská budova Rohan Business Center bude rovněž během 2Q/2024 podruhé přeceněna (k 1. přecenění došlo během 4Q/2023 s pozitivním výsledkem (+ EUR 200 tis. oproti akviziční ceně), mimo jiné díky postupnému navyšování obsazenosti této budovy cestou dopronájmu volných kancelářských a skladových ploch (kromě ca. 700 m² kancelářů a 44 m² skladů je již budova plně obsazena). Pozitivní roli v přecenění nemovitostní složky Podfondu sehrává i existence indexačních klauzulí v nájemních smlouvách. MČ Prahy 8 - Karlín je ze strany nájemců obecně velice žádanou kancelářskou lokalitou s perspektivou dalšího rozvoje.

Vzhledem k tomu, že Podfond je v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolia průběžně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat. Podíl nemovitostní složky na aktivech Podfondu činil k 31.3.2024 91,6%, likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 31.3.2024



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 31.3.2024



Za období od 1. 1. 2024 až 31. 3. 2024 bylo vydáno 5 416 109 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 5 668 387,77 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 177 015 ks investičních akcií CZK třídy o celkové tržní hodnotě 185 398,40 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 55 440 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 56 927,29 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 45 ks investičních akcií EUR třídy o celkové tržní hodnotě 46,11 EUR.

FIO REALITNÍ FOND SICAV A.S. – FIO REALITNÍ PODFOND I.

Údaje o počtu vydaných a odkoupených investičních akcií a o částkách, za které byly tyto investiční akcie vydány a odkoupeny.

měsíc	TŘÍDA CZK				TŘÍDA EUR			
	vydáno (ks)	vydáno (objem)	odkoupeno (ks)	odkoupeno (objem)	vydáno (ks)	vydáno (objem)	odkoupeno (ks)	odkoupeno (objem)
01-2024	1 289 617	1 346 749,00 Kč	2 532	2 644,15 Kč	24 163	24 765,10 EUR	45	46,11 EUR
02-2024	1 477 409	1 544 337,77 Kč	56 013	58 550,35 Kč	8 641	8 866,98 EUR	0	0,00 EUR
03-2024	2 649 083	2 777 301,00 Kč	118 470	124 203,90 Kč	22 636	23 295,21 EUR	0	0,00 EUR
04-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
05-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
06-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
07-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
08-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
09-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
10-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
11-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
12-2024	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	5 416 109	5 668 387,77 Kč	177 015	185 398,40 Kč	55 440	56 927,29 EUR	45	46,11 EUR

V roce 2024 zamýšlíme uskutečnit jednu až dvě další akvizice prémiových komerčních nemovitostí v závislosti na aktuálních investičních příležitostech i s ohledem na sektorovou diverzifikaci portfolia, přičemž více akvizic není vyloučeno s ohledem na náš flexibilní přístup pro expanzi portfolia realitního fondu.



Fio investiční společnost

Složení portfolia



Projekt:	Rohan Business Center
Typ:	Kancelářská budova
V majetku fondu od:	25.05.2023
Místo:	Praha 8 - Karlín
Klíčoví nájemníci:	Natland, Bodycote SSC, FortiFox, Mikenopa, Kuoni
Obsazenost:	92,1 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	54,7% (k 31.3.2024)

Upozornění pro investory

Tento informační materiál je určen výhradně osobám sídlícím v jurisdikcích, kde je možné investiční akcie tohoto fondu distribuovat; není určen osobám ve Spojených státech a tyto osoby by se jím neměly řídit. Všechny názory zde vyjádřené jsou názory společnosti Fio investiční společnost, a.s. Tento informační materiál slouží pouze pro informační účely a při jeho tvorbě bylo postupováno s vynaložením odpovídající péče. Fio investiční společnost, a.s. ani její informační zdroje nenesou zodpovědnost za jakákoli poškození či ztráty vyplývající z použití informací obsažených v tomto informačním materiálu.

S investicí do investičních nástrojů (tedy i do investičních fondů) je vždy spojeno riziko kolísání hodnoty a investice do těchto nástrojů může být za nepříznivých okolností ztrátová. Hodnoty, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry investičních nástrojů se mohou měnit neboli růst a klesat. Návratnost prostředků investovaných do investičních nástrojů není v žádném případě zaručena. Investoři do investičních nástrojů nesou v každém případě riziko ztráty z takové investice. Jakékoli hodnoty, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry dosažené jednotlivými investičními nástroji v minulosti nemohou v žádném případě sloužit jako záruka budoucích hodnot, výnosů, zhodnocení, výkonnosti či jiných parametrů těchto investičních nástrojů. V případě predikcí není možné poskytnout žádnou záruku toho, že skutečný vývoj trhů bude odpovídat výhledu Fio investiční společnosti, a.s. Investice je výsledkem individuálního rozhodnutí investora, přičemž před výběrem konkrétního fondu je vždy třeba zvážit vlastní finanční situaci, vztah k riziku, délku investičního horizontu a účel investice. Fio investiční společnost, a.s. důrazně doporučuje všem potenciálním investorům, aby se před uskutečněním investice seznámili s dokumentem Sdělení klíčových informací, který je k dispozici v českém jazyce na webových stránkách www.fiofondy.cz, a to vždy na stránce konkrétního fondu, a dále se statutem příslušného fondu a s informačními materiály uveřejňovanými Fio investiční společností, a.s.

Tento informační materiál vytvořila Fio investiční společnost, a.s. a byl uvolněn k šíření dne 30.04.2024. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800