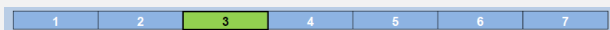


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 1. čtvrtletí 2025

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: 31.03.2025
AUM fond celkem (CZK): 3 199 263 857,69
NAV fondu celkem (CZK): 3 195 047 141,63
NAV (v CZK) na jednu investiční akci 1,0936
NAV (v EUR) na jednu investiční akci 1,0734
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

V prvním čtvrtletí roku 2025 došlo k výraznému nárůstu objemu investic a bylo transakčně nejsilnějším kvartálem od 1Q/2020. K oživení investiční aktivity došlo napříč všemi segmenty realitního trhu s komerčními nemovitostmi. Ke zvýšené aktivitě přispívá i širší nabídka produktů, které jsou na trhu investorům k dispozici, což bude podporovat investiční trh i po zbytek t.r. Nelze zcela jistě predikovat dopad aktuálně diskutovaných celních tarifů na realitní trh, byť scénář jeho dalšího posilování, s ohledem na vnímání realit – tedy aktiv s nižší mírou rizika - jako bezpečného přístavu pro umístění kapitálu investorů, nelze vyloučit. Rovněž pokračující pokles úrokových výnosů na depozitních

produktech bude dále živit přítoky kapitálu do realitních fondů a posilovat likviditu trhu.

Objem investic na realitním trhu v ČR v 1. čtvrtletí 2025 vyrostl na mohutných ca. EUR 1,5 mld., což je téměř trojnásobek objemu realizovaném ve stejném čtvrtletí předchozího roku. Největší podíl na objemu investic měly v 1Q/2025 skladové a výrobní nemovitosti (25%) a to zásluhou prodeje portfolia Contera/TPG Real estate americkému správci aktiv Blackstone (objem transakce EUR 470 mil.). Segment industriálu byl následován sektorem multifunkčních nemovitostí (24%, prodej Myslbeke a Atria Flora), a hotely (23%, zejména díky prodeji obřího hotelu Hilton v Praze s 791 pokoji).

Čeští investoři i nadále dominovali trhu s podílem ca. 70% na celkovém objemu všech realizovaných transakcí. Za zbývajícím podílem (30%) stáli investoři z USA (Blackstone).

Ke snížení výnosových měr o 25 bps došlo u prémiových kancelářských (5,25%) a obchodních nemovitostí na hlavních ulicích/nákupních třídách (4,50%). Výnosy u všech ostatních segmentů trhu komerčních realit zůstaly v porovnání s předchozím kvartálem stabilní (průmyslové nemovitosti 5,00%, nákupní centra 6,00%, retail parky 6,00%). Lze očekávat, že by výnosové míry měly zůstat v krátkodobém horizontu na stejných, či velmi podobných úrovních s tendencí k dalším mírnému selektivnímu posilování. Klíčové úrokové míry ve světové ekonomice neklesají očekávaným tempem a to z důvodu stále vyšší než predikované inflace a přetrvávající míry nejistoty. Zvyšující se rozpět (spread) mezi sazbami v EU a USA (ve prospěch EU) může dále podpořit příliv amerického kapitálu do Evropy.

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 1Q/2025 nerozrostlo o žádnou novou nemovitost. Byť se jedná o transakci, která časově spadá až do 2. čtvrtletí 2025, tak můžeme již v této kvartální zprávě s velkým potěšením uvést, že 10.4.2025 Fio realitní fond dokončil svou historicky největší transakci v podobě nákupu ikonické budovy Staré Celnice v Praze od německého penzijního fondu BVK (zastoupeném správcem Invesco Real Estate). Více informací k této klíčové akvizici fondu lze získat v této tiskové zprávě: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/308736-fio-realitni-fond-kupuje-ikonickou-budovu-stara-celnice-v-centru-prahy>.



Fio investiční společnost

V tuto chvíli je tedy portfolio fondu tvořeno celkem třemi nemovitostmi a to dále nově dokončeným prvotřídním skladovým a výrobním areálem „Fio Industrial Park Chomutov“ o celkové výměře pronajímatelných ploch ca. 29,600 m² s nájemcem Fielmann Chomutov ze skupiny Fielmann Group AG (výroba dioptrických brýlí). Hodnota této transakce uskutečněná k 1.8.2024 činila ca. EUR 33,0 mil. a více informací k této transakci je uvedeno v této tiskové zprávě: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/299126-fio-realitni-fond-pokracuje-v-expanzi-a-kupuje-prumyslov-y-park-garbe-v-chomutove>.

V rámci sektorové diverzifikace fondu se jeho portfolio dále skládá z kancelářské budovy Rohan Business Center v

Praze 8 - Karlíně zakoupené k 25.5.2023 (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-karlina>.

I nadále je Fio realitní podfond v akvizičním módu, aktivně reaguje na vhodné investiční příležitosti s cílem vytvořit unikátní skladbu portfolia a atraktivní produkt pro investory. Akvizice další nemovitosti/i ještě během roku 2025 tak není vyloučena s ohledem na náš flexibilní přístup v rámci pokračující expanze portfolia realitního fondu.

Výkonnost fondu

Komentář k vývoji fondu

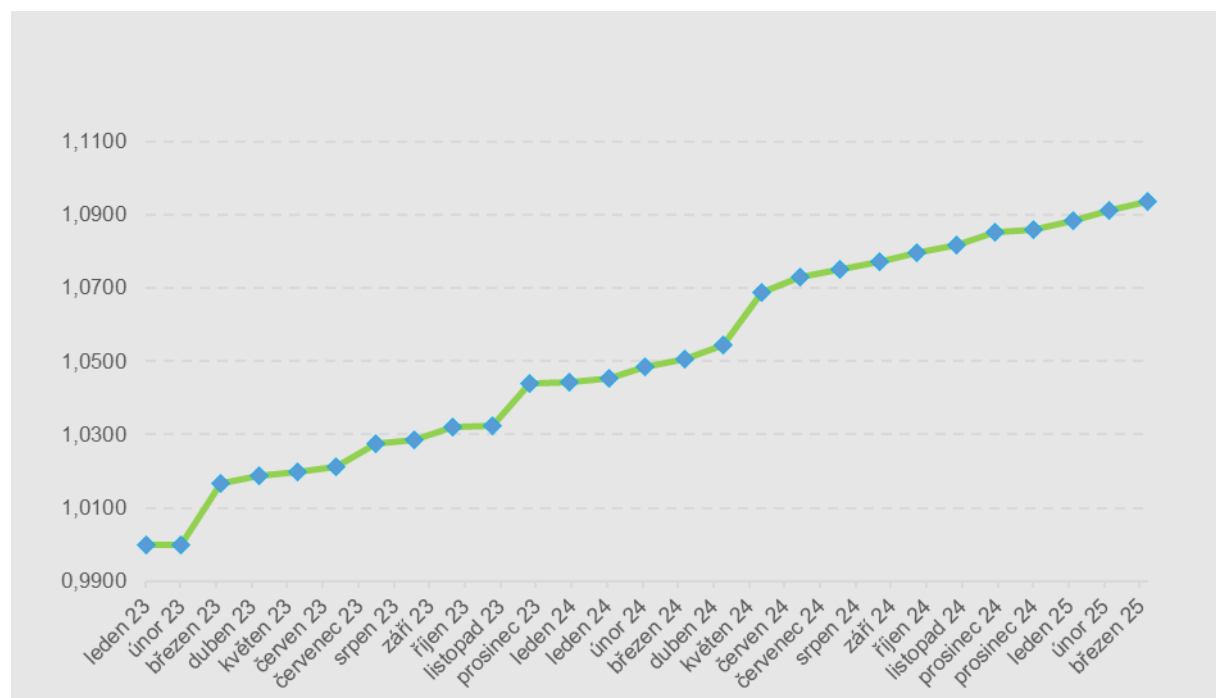
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala za rok 2024 zhodnocení ve výši **3,98%**, zhodnocení za 1. čtvrtletí roku 2025 dosáhlo **0,71%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala ke konci roku 2024 zhodnocení **4,00%**, přičemž za 1. čtvrtletí t.r. rostla o dalších **0,70%**. Aktuální kurzy investičních akcií 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, byť zde dochází k jejich pokračujícímu poklesu akcentující výnosy z nemovitostní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 1. čtvrtletí roku 2025 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. K poslednímu, celkem již třetímu, přecenění Fondem vlastněné kancelářské budovy Rohan Business Center došlo ještě během 4Q/2024 s výsledným zachováním její hodnoty ve stejné výši EUR 31,8 mil. (k 1. přecenění došlo během 4Q/2023 s nárůstem o EUR 200 tis. oproti akviziční ceně ve výši EUR 31,3 mil., další nárůst byl realizován v rámci přecenění během 2Q/2024 s dalším nárůstem o EUR 300 tis.). K dalšímu přecenění budovy dojde až během 2Q/2025. MČ Prahy 8 – Karlín, kde se kancelářská budova nachází, je ze strany nájemců obecně velice žádanou kancelářskou lokalitou s perspektivou dalšího rozvoje. K 1. přecenění industriálního aktiva „Fio Industrial Park Chomutov“ došlo během 4Q/2024 s využitím finální transakční hodnoty ve výši ca. EUR 32,95 mil. Další revaluace proběhne společně s Rohan BC během 2Q/2025.

Vzhledem k tomu, že Podfond je v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolia postupně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat. Podíl nemovitostní složky na aktivech Podfondu činil k 31.3.2025 37,88%, likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

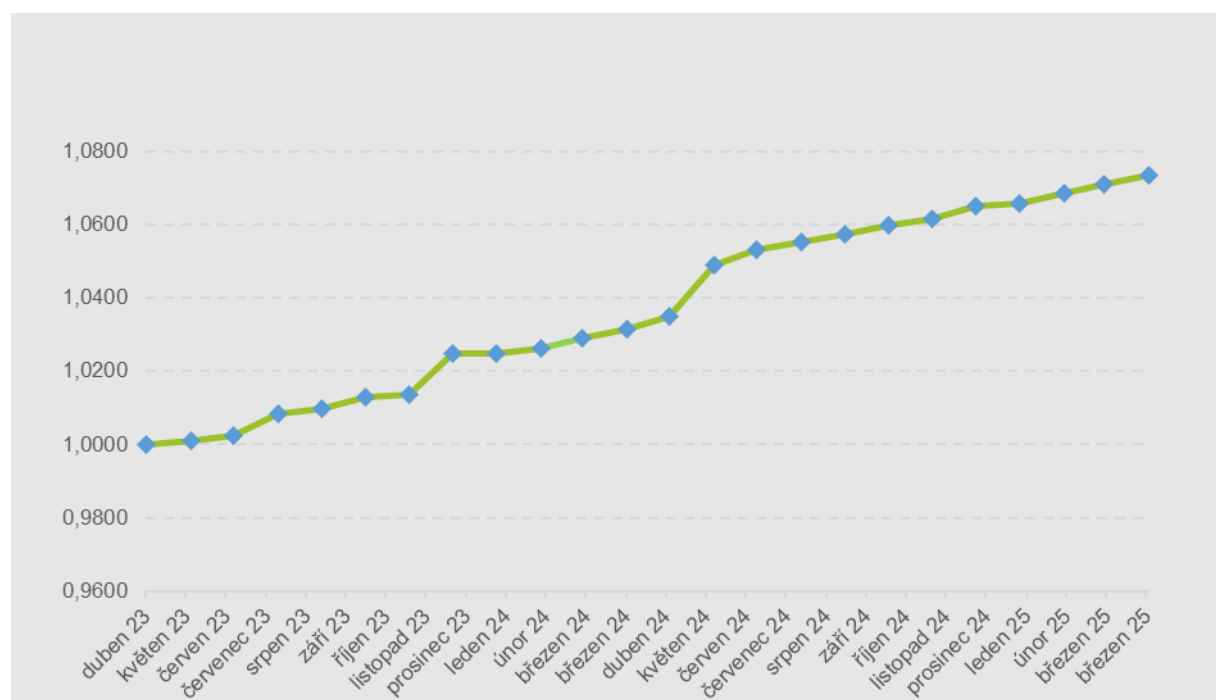


Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 31.3.2025



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 31.3.2025



Za období od 1.1.2025 až 31.3.2025 bylo vydáno 8 487 541 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 9 239 233,82 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 1 959 293 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 2 133 691,70 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 56 185 033 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 60 179 630,90 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 1 081 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 1 154,04 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)
I.25	2 561 657	2 781 706,31 Kč	145 065	157 526,01 Kč	14 010	14 933,80 EUR	382	407,17 EUR
II.25	3 260 165	3 548 693,91 Kč	1 303 629	1 419 000,11 Kč	33 309	35 591,21 EUR	699	746,87 EUR
III.25	2 665 719	2 908 833,60 Kč	510 599	557 165,58 Kč	56 137 714	60 129 105,89 EUR	0	0,00 EUR
2025	8 487 541	9 239 233,82 Kč	1 959 293	2 133 691,70 Kč	56 185 033	60 179 630,90 EUR	1 081	1 154,04 EUR

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:	95,9 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	16,23% (k 31.3.2025)



Projekt:	Fio Industrial Park Chomutov
Typ:	Výrobní a skladový areál
V majetku fondu od:	01.08.2024
Místo:	Chomutov
Klíčoví nájemníci:	Fielmann Chomutov (skupina Fielmann Group AG)
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	11,20% (k 31.3.2025)

Pozn: Stav k 31.3.2025 bez zahrnutí poslední akvizice fondu, budovy Staré Celnice, zakoupené až během 2Q/2025 (10.4.2025)

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



Fio investiční společnost

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 22.5.2025. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800