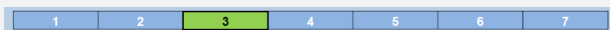


# Fio realitní podfond I.

## Kvartální zpráva – 3. čtvrtletí 2023

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:	30.9.2023
AUM fond celkem (CZK):	856 725 100,72
NAV fondu celkem (CZK):	851 576 248,78
NAV (v CZK) na jednu investiční akci	1,0320
NAV (v EUR) na jednu investiční akcii	1,0129
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 ve 3. čtvrtletí 2023 transakce v objemu EUR 245 mil. Od počátku roku pak objem investic činil kumulativně EUR 1,15 mld. (meziroční pokles o 22%). Český kapitál v letošním roce jednoznačně dominuje s podílem nad 80% na celkových investicích. Mezi významné realitní transakce tohoto roku v segmentu kanceláří patří rovněž naše první akvizice kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně realizovaná v květnu t.r. (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>). Český realitní trh je aktuálně nakloněn na stranu kupujících zejména díky absenci zahraničních investorů a nepříznivého vývoje úrokových sazeb. Velkou výzvou však i nadále zůstává sladit cenová očekávání kupujících a prodávajících.

Segment kanceláří v Praze je stabilní a díky minimální výstavbě klesá průměrná neobsazenost (aktuálně 7,4%), průměrný nájem roste v důsledku indexace nájmu (aktuálně 16,10 EUR/m<sup>2</sup>). Trh vidíme stabilní i v blízké budoucnosti a jsme připraveni flexibilně reagovat na vhodné příležitosti k dalšímu rozšíření našeho portfolia.

## Výkonnost fondu

### Komentář k vývoji fondu

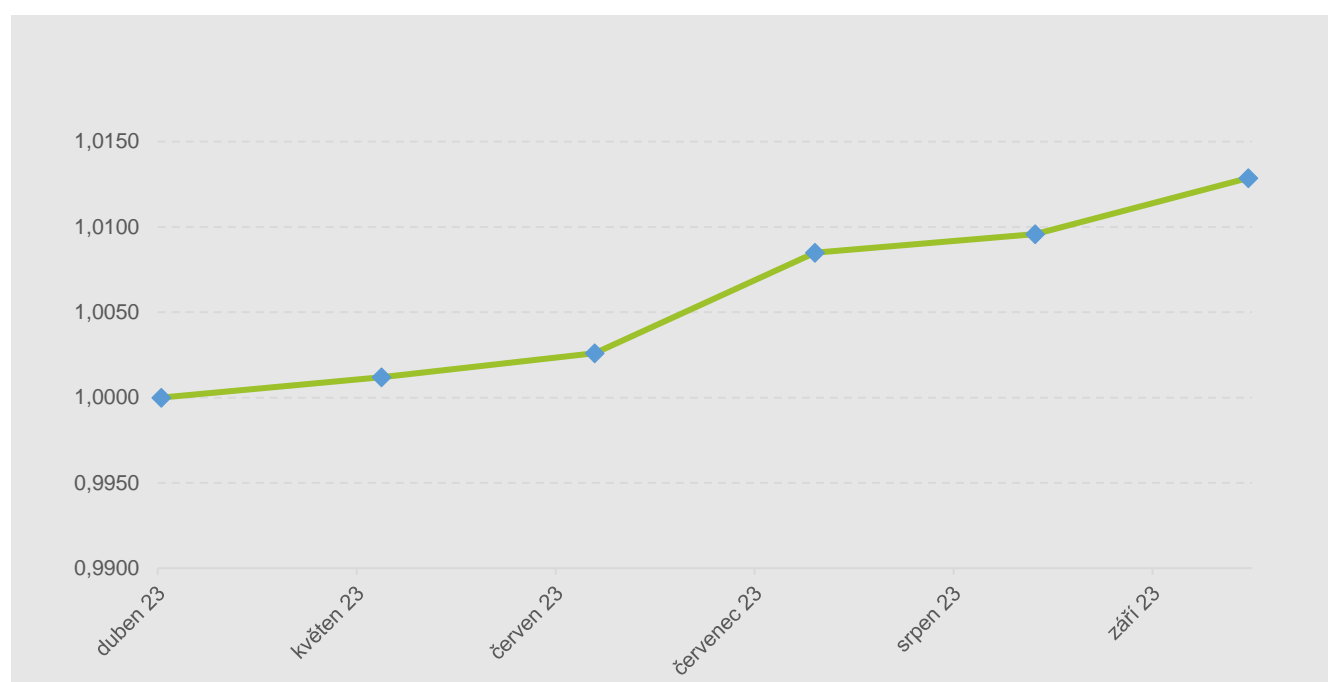
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykazuje od počátku roku zhodnocení ve výši 3,2%. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna t.r. vykazuje zhodnocení 1,29%. Aktuální kurzy jsou k nalezení zde: <https://www.fiofondy.cz/cs/podilove-fondy>. Zhodnocení je tvořeno inkasovaným nájmem a výnosy z likvidní složky Podfondu, kterým obecně svědčí prostředí aktuálně vyšších úrokových sazeb. Projekt Rohan Business Center bude přeceněn poprvé ve 4. čtvrtletí 2023. Postupně se nám daří navyšovat obsazenost této budovy cestou dopronájmu volných kancelářských a skladových ploch. MČ Praha 8 - Karlín je aktuálně 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 30.9.2023 92,79%, 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 30.9. 2023



### Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4 2023 do 30. 9. 2023



Od začátku roku do 30.9.2023 Podfond vydal 10 079 723 ks investičních akcií Třídy CZK, přičemž odkupy činily 20 688 ks. Třídy EUR investičních akcií Podfondu bylo vydáno 32 823 058 ks a odkoupeno bylo 399 ks.

V příštím roce zamýšlíme uskutečnit jednu až dvě další akvizice prémiových komerčních nemovitostí v závislosti na aktuálních investičních příležitostech i s ohledem na sektorovou diverzifikaci portfolia.

## 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:	89,13 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	55,14% (k 30.9.2023)

## 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 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](http://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 21. 11. 2023. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

[www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)  
Infolinka: +420 224 346 800