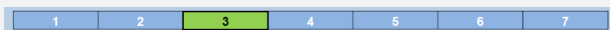


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 3. 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:	30.9.2024
AUM fond celkem (CZK):	1 327 765 051,90
NAV fondu celkem (CZK):	1 324 703 974,00
NAV (v CZK) na jednu investiční akci	1,0798
NAV (v EUR) na jednu investiční akci	1,0599
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

Objem investic na realitním trhu v ČR ve 3. čtvrtletí 2024 se v porovnání se stejným obdobím předchozího roku snížil o ca. 40% a činil nízkých EUR 196 mil. Toto období bylo postihnuto skutečností, že větší množství významných transakcí se nachází v závěrečných fázích vyjednání a jejich dokončení lze očekávat do konce t.r. Český trh je stále charakterizován absencí zahraničních investorů a dominancí lokálního kapitálu. Za první tři čtvrtletí t.r. dosáhl celkový objem investic ca. EUR 1,1 mld., což značí mírný pokles oproti stejnému období loňského roku. Ve srovnání s pětiletým průměrem za první tři čtvrtletí je letošní dosavadní investiční aktivita ca. o třetinu nižší. Odhadem by

však měl objem investic za celý rok 2024 přesáhnout EUR 1,5 mld. a pohybovat se na vyšších úrovních než v roce předchozím. Pro srovnání, dlouhodobý roční průměr dosahuje ca. EUR 2,6 mld.

Z hlediska sektorové skladby investic jejich celá třetina ve 3. čtvrtletí směřovala do retailových nemovitostí (34%), 29% tvořily investice do výrobních a skladových kapacit a rezidenční nemovitosti se vyhouply na úctyhodných 26% (meziročně nárůst o více než 100%) vlivem několika transakcí, které byly uzavřeny během 3. čtvrtletí 2024. Residenčnímu segmentu patřila i nejvýznamnější transakce v celém 3. čtvrtletí 2024 a to prodej projektu nájemního bydlení Nový Opatov G1 od developera FINEP. Z hlediska země původu investovaného kapitálu byly veškeré investice realizovány českými investory (za první tři kvartály t.r. se jednalo kumulovaně o ca. 85% podíl).

Mezi významné industriální transakce patřila k 1.8.2024 akvizice Fio realitního podfondu I., kdy došlo k rozšíření jeho portfolia o nově dokončený prvotřídní skladový a výrobní areál Fio Industrial Park Chomutov (původně „GARBE Park Chomutov“) o celkové výměře pronajímatelných ploch ca. 29,600 m² s nájemcem Fielmann Chomutov ze skupiny Fielmann Group AG (výroba dioptrických brýlí) s dlouhou nájemní smlouvou. Hodnota transakce činila 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-park-garbe-v-chomutove>. Jednalo se již o druhou úspěšnou akvizici fondu a cílenou sektorovou diverzifikaci jeho portfolia v návaznosti na první akvizici kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně koupené 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-karline>).

Výnosy z prvotřídních kanceláří, průmyslových nemovitostí i obchodních center se oproti předchozímu čtvrtletí nezměnily. Prvotřídní kanceláře zaznamenaly ve 3. čtvrtletí 2024 mezikvartálně stabilní výnosy na úrovni 5,25%, stejně tak i průmyslové nemovitosti (5,20%) a obchodní centra (6,25%). Lze očekávat, že by výnosové míry měly zůstat v krátkodobém horizontu na stejných, či velmi podobných úrovních. K výraznému přecenění nemovitostních aktiv směrem dolů tedy nedošlo, tak jako v případě mnoha jiných

trhů. Tento vývoj značí stabilizaci investičního trhu, ruku v ruce s poklesem klíčových úrokových sazeb centrálních bank významných světových ekonomik. Jelikož jde v případě institucionálních nemovitostních transakcí především o eurové nemovitosti, větší oživení transakční aktivity a tudíž i související možný pokles výnosů by mělo přinést další očekávané snižování klíčových úrokových

sazeb, v kontextu našeho trhu především ze strany ECB (hlavní úroková sazba nyní 3,40%, diskontní sazba aktuálně na úrovni 3,25%).

I nadále je Fio realitní podfond v akvizičním módu, flexibilně reaguje na vhodné investiční příležitosti s cílem vytvořit unikátní skladbu portfolia a atraktivní produkt pro investory.

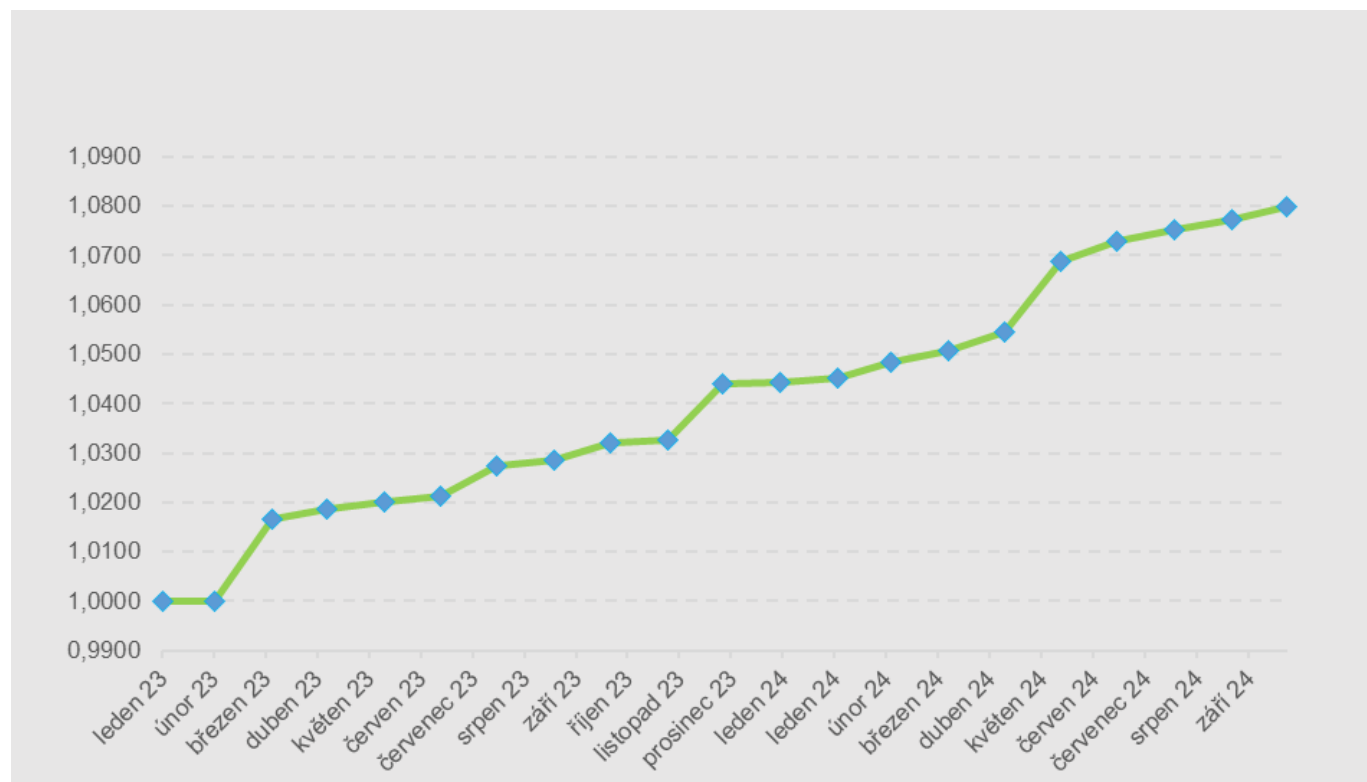
Výkonnost fondu

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 3. čtvrtletí t.r. dosáhlo **0,63%** (**3,40%** za 1.-3. čtvrtletí roku 2024). EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala ke konci roku 2023 zhodnocení **2,49%**, přičemž za 3. čtvrtletí t.r. rostla o dalších **0,64%** (**3,41%** za 1.-3. čtvrtletí roku 2024). 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, byť zde dochází k jejich pokračujícímu poklesu akcentující výnosy z nemovitostní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 1.-3. čtvrtletí roku 2024 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. Fondem vlastněná kancelářská budova Rohan Business Center byla rovněž během 2Q/2024 podruhé přeceněna s nárůstem hodnoty o EUR 300 tis. na konečných 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.), mimo jiné díky existenci indexačních klauzulí v nájemních smlouvách a postupnému navyšování obsazenosti této budovy cestou dopronájmu volných kancelářských a skladových ploch (kromě ca. 700 m² kanceláří a 44 m² skladů je již budova plně obsazena). Navíc MČ Prahy 8 - Karlín je ze strany nájemců obecně velice žádanou kancelářskou lokalitou s perspektivou dalšího rozvoje.

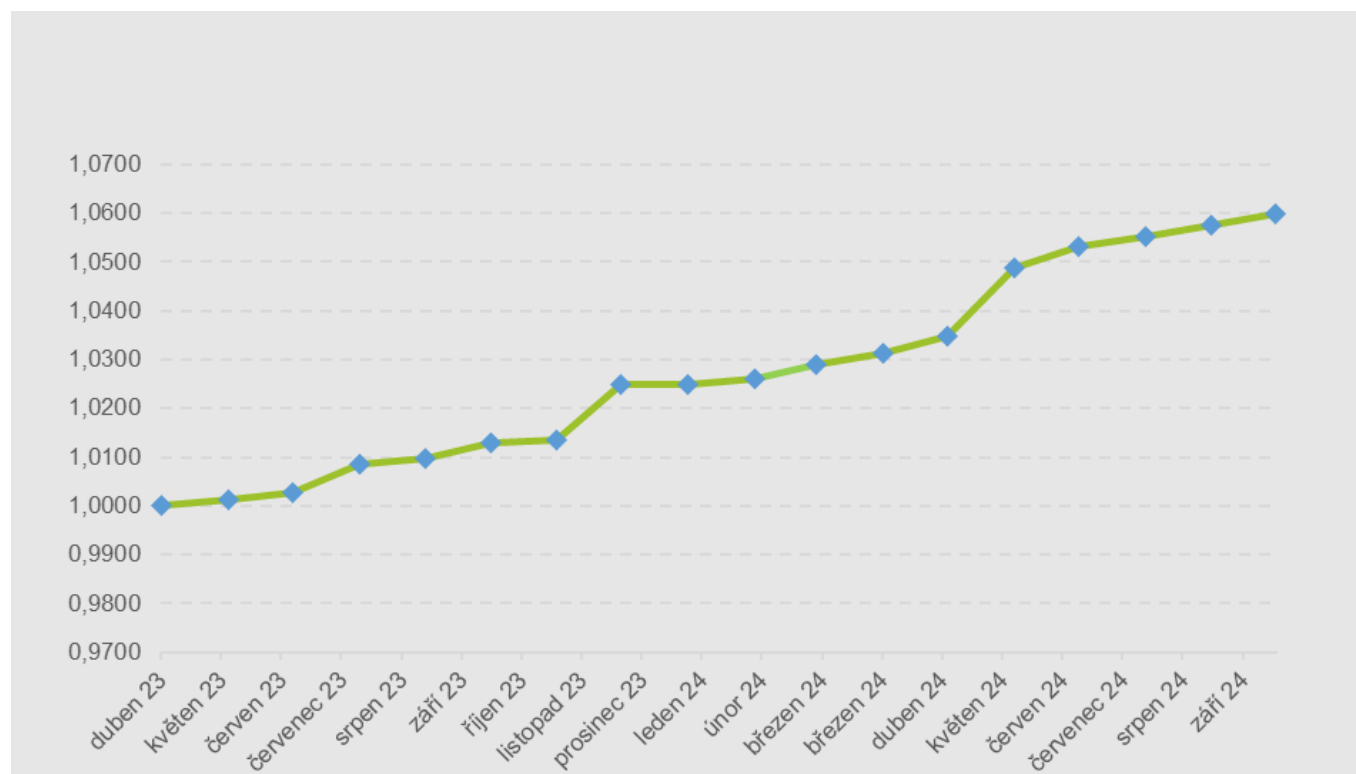
Vzhledem k tomu, že Podfond je v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolia postupně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat. Podíl nemovitostní složky na aktivech Podfondu činil k 30.9.2024 90,87%, likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 30.9.2024



Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 30.9.2024



Za období od 1.1.2024 až 30.9.2024 bylo vydáno 20 595 325 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 21 855 293,53 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 738 532 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 784 762,33 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 14 154 464 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 14 894 685,26 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 3 179 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 3 339,17 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.24	1 289 617	1 346 749,00 Kč	2 532	2 644,15 Kč	24 163	24 765,10 EUR	45	46,11 EUR
II.24	1 477 409	1 544 337,77 Kč	56 013	58 550,35 Kč	8 641	8 866,98 EUR	0	0,00 EUR
III.24	2 649 083	2 777 301,00 Kč	118 470	124 203,90 Kč	22 636	23 295,21 EUR	0	0,00 EUR
IV.24	1 006 151	1 057 266,00 Kč	116 315	122 223,80 Kč	500 104	515 807,70 EUR	63	64,97 EUR
V.24	4 889 357	5 155 340,00 Kč	62 889	66 310,12 Kč	28 033	29 011,80 EUR	727	752,36 EUR
VI.24	1 864 502	1 992 596,00 Kč	27 139	29 003,41 Kč	6 647	6 972,44 EUR	0	0,00 EUR
VII.24	1 184 894	1 271 393,84 Kč	125 492	134 652,90	13 536 107	14 256 228,26 EUR	703	740,39 EUR
VIII.24	2 690 871	2 892 959,00 Kč	119 381	128 346,50	6 207	6 550,59 EUR	0	0,00 EUR
IX.24	3 543 441	3 817 350,92 Kč	110 301	118 827,20	21 926	23 187,18 EUR	1 641	1 735,34 EUR
X.24	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.24	-	-	-	-	-	-	-	-
XII.24	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	20 595 325	21 855 293,53 Kč	738 532	784 762,33 Kč	14 154 464	14 894 685,26 EUR	3 179	3 339,17 EUR



Fio investiční společnost

Ve zbytku roku 2024 máme v plánu zahájit akvizici další prémiové komerční nemovitosti s očekávaným uzavřením transakce během 1. čtvrtletí roku 2025, přičemž jsme připraveni i nadále reagovat na vhodné investiční příležitosti i s ohledem na sektorovou diverzifikaci portfolia. Akvizice dalších nemovitostí v roce 2025 tak není vyloučena s ohledem na náš flexibilní přístup pro expanzi portfolia realitního fondu.

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:	38,91% (k 30.9.2024)



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:	26,76% (k 30.9.2024)

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 5.11.2024. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz
Infolinka: +420 224 346 800