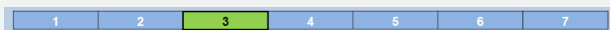


# Fio realitní podfond I.

## Kvartální zpráva – 1. čtvrtletí 2026

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:	31.03.2026
AUM fond celkem (CZK):	3 549 419 815,81
NAV fondu celkem (CZK):	3 541 019 234,00
NAV (v CZK) na jednu investiční akci	1,1360
NAV (v EUR) na jednu investiční akci	1,1149
Fond	Fio realitní fond SICAV, a.s.
Správce:	Fio investiční společnost, a.s.
Rizikový profil (SRRI):	3



Investiční ředitel a portfolio manažer

Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM



### Komentář portfolio manažera

#### Komentář k vývoji realitního trhu

V 1. čtvrtletí roku 2026 navázal český realitní investiční trh na výrazné oživení zaznamenané v průběhu roku 2025, byť po rekordním závěru předchozího roku došlo k určitému zvolnění investiční aktivity. V prvním kvartále roku 2026 byl na českém realitním trhu realizován objem investic do komerčních nemovitostí ve výši přibližně EUR 400 mil., což představuje úroveň srovnatelnou s 1. čtvrtletím roku 2024, avšak nižší oproti mimořádně silnému 1. čtvrtletí roku 2025. Trh nicméně nadále vykazuje stabilní likviditu a pokračující zájem investorů o kvalitní výnosová aktiva.

Investiční aktivita v úvodu roku byla podporována především vysokou likviditou domácích realitních fondů, stabilizací

úrokového prostředí a pokračujícím přesunem části kapitálu z konzervativních finančních produktů do sektoru nemovitostí. Nejvyšší podíl na investičním objemu zaznamenal segment nájemního bydlení, následovaný hotelovými a kancelářskými nemovitostmi. Zvýšená aktivita byla patrná rovněž u vybraných logistických a retailových aktiv. Přestože na trhu nadále dominoval domácí kapitál, podíl zahraničních investorů meziročně vzrostl a dosáhl přibližně jedné čtvrtiny realizovaných investic, především díky rostoucímu zájmu mezinárodních investorů o kvalitní kancelářská a industriální aktiva.

Mezi nejvýznamnější transakce realizované v 1. čtvrtletí roku 2026 patřila zejména prodej hotelu Vienna House Andel's Prague v Praze 5 a hotelu Augustine v Praze 1. V retailovém segmentu se uskutečnil prodej nákupního centra NovoPlaza v Praze 4. Výrazná aktivita pokračovala rovněž v segmentu nájemního bydlení, kde developer FINEP prodal pro účely nájemního bydlení projekty Kaskády Barrandov s ca. 200 byty a dále pak projekt Rezidenci Johann v rámci Harfa Parku v Praze 9. Investoři se nadále soustředili zejména na kvalitní aktiva v prémiových lokalitách s dlouhodobě stabilním cash flow.

Výnosové míry zůstaly v 1. čtvrtletí roku 2026 převážně stabilní, přičemž v segmentu prémiových kancelářských nemovitostí byla patrná mírná komprese yieldů v důsledku zvýšené konkurence mezi investory o kvalitní aktiva. Ke konci 1. čtvrtletí roku 2026 se prime výnosy orientačně pohybovaly na úrovních 5,00 % u kancelářských nemovitostí, 5,00 % u průmyslových a logistických areálů, 5,75 % u nákupních center a retail parků, 4,25 % u hlavních nákupních tříd a přibližně 4,50 % u rezidenčních nájemních projektů typu BTR. Ostatní segmenty nevykázaly výraznější změny. ČNB i ECB ponechávaly v průběhu prvního kvartálu své klíčové úrokové sazby převážně stabilní, přičemž jejich další vývoj bude záviset na kondici ekonomik a možných dopadů inflačních tlaků.

Vývoj realitního trhu ve střední a východní Evropě bude v následujícím období nadále ovlivňován geopolitickou situací, zejména eskalací konfliktů na Blízkém východě včetně napětí souvisejícího s Íránem. Případně další zhoršení geopolitické situace může krátkodobě zvýšit volatilitu finančních trhů, vést k vyšší opatrnosti investorů a dočasně zpomalit investiční aktivitu na trhu komerčních nemovitostí. Současně může docházet k mírnému růstu rizikových premií a tlaku na výnosové míry zejména u sekundárních aktiv. Na druhé straně pokračující očekávání postupného poklesu klíčových úrokových sazeb centrálních bank by mělo ve střednědobém horizontu podporovat dostupnost financování, likviditu trhu a stabilizaci či

opětovnou kompresi prime yieldů u kvalitních nemovitostí, zejména na českém trhu, který je nadále vnímán jako relativně stabilní a bezpečný v rámci regionu střední a východní Evropy.

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 1Q/2026 nerozrostlo o žádnou novou nemovitost, přičemž prostřednictvím naší poslední čtvrté akvizice Retail Parku Strakonická v Českých Budějovicích dokončené k 17.12.2025 jsme pro investory fondu odemkli nový realitní segment retail parků, tedy žádaného typu maloobchodních aktiv. Retail Park Strakonická v Českých Budějovicích o celkové pronajímatelné ploše ca. 11 tis. m<sup>2</sup> je obsazený potravinářským řetězcem Albert a dalšími nájemci (např. Action, Boels, TeDi, dm drogerie markt, KiK textil, GATE, Fast ČR (PLANE0), HUMANIC, Super zoo, Dr. Max Lékarna). Hodnota transakce činila EUR 22,2 mil., tedy přibližně CZK 540 mil. Více informací k této další významné akvizici fondu lze získat v této tiskové zprávě: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/318631-fio-realitni-fond-rozsiruje-sve-portfolio-o-retail-park-strakonicka-v-ceskych-budejovicich>.

V tuto chvíli je tedy portfolio fondu tvořeno celkem čtyřmi prvotřídními komerčními nemovitostmi a skládá se dále ze tří dalších budov, a to ikonické budovy Staré Celnice, jejíž nákup byl uskutečněn k 10.4.2025, a která v segmentu kancelářských transakcí patřila během 2Q/2025 k těm objemově nejvýznamnějším na českém realitním trhu. Budovu Staré Celnice fond koupil od německého penzijního fondu BVK (zastoupeném správcem Invesco Real Estate). Tato, v pořadí již třetí akvizice byla pro fond důležitým

milníkem, a to nejen z pohledu její velikosti. Stará Celnice v samém historickém srdci Prahy nabízí přes 11 500 m<sup>2</sup> kancelářských a obchodních ploch a je plně pronajata. 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>.

Další stávající nemovitostí v portfoliu fondu je nedávno dokončený prvotřídní skladový a výrobní areál „Fio Industrial Park Chomutov“ o celkové výměře pronajímatelných ploch ca. 29,600 m<sup>2</sup> 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-prumyslovy-park-garbe-v-chomutove>.

Vůbec první akvizicí fondu, uskutečněnou k 25.5.2023, pak byl nákup kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně (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>.

I nadále je Fio realitní podfond I. v akvizičním módu, aktivně reaguje na vhodné investiční příležitosti s cílem vytvořit unikátní skladbu portfolia a atraktivní produkt pro investory. S ohledem na flexibilní přístup v rámci pokračující expanze portfolia realitního fondu lze během roku 2026 očekávat realizaci dalších akvizic.

## Výkonnost fondu

### Komentář k vývoji fondu

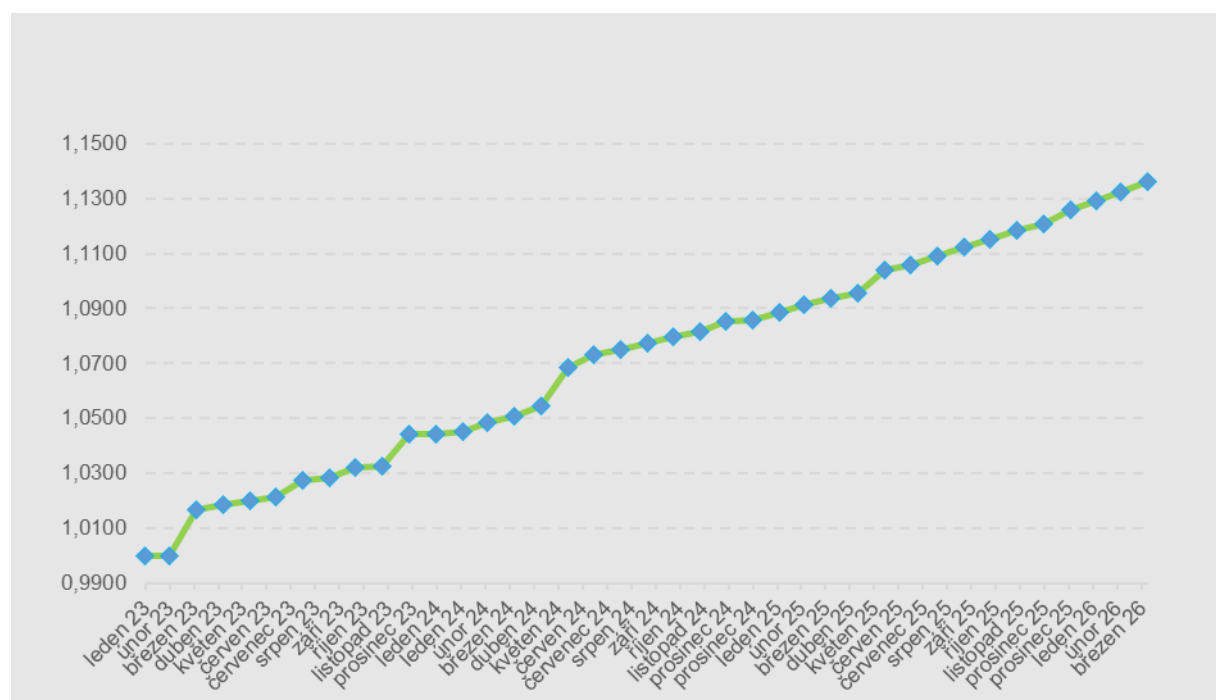
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala od začátku roku 2026 zhodnocení ve výši **0,91%**, EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023, vykázala od začátku roku 2026 zhodnocení **0,90%**. Aktuální kurzy investičních akcií jsou k nalezení zde: <https://www.fiofondy.cz/cs/podilove-fondy>. Zhodnocení je tvořeno inkasovaným nájmem a výnosy z likvidní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 1. čtvrtletí roku 2026 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. Během 1Q/2026 nedošlo k přecenění nemovitostní složky fondu a platné zůstávají tržní hodnoty stanovené během Q4/2025, přičemž k dalšímu plánovanému přecenění nemovitostní složky fondu by mělo dojít během Q2/2026. K poslednímu, celkem již pátému, přecenění Fondem vlastněné kancelářské budovy Rohan Business Center došlo během Q4/2025 s výsledným mírným navýšením její hodnoty na EUR 31,96 mil. (vůči předchozí valuaci z Q2/2025 jde o nárůst EUR 10,000). 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., během 2Q/2025 došlo k nárůstu hodnoty o EUR 552 tis. na EUR 33,5 mil. již z titulu pravidelného přecenění. V rámci posledního kola revaluací během Q4/2025 zůstala hodnota oproti předchozí valuaci stejná a činí EUR 33,5 mil. Hodnota Staré Celnice kopíruje finální transakční hodnotu (EUR 63,611,827) a oproti té předchozí předběžné (EUR 63,605,770) se jedná pouze o mírný nárůst o EUR 6,057. Předběžná hodnota Retail Parku Strakonická z doby jeho akvizice činí EUR 22,174,961, přičemž finální transakční hodnota by měla být stanovena již v rámci příštího kola revaluací během Q2/2026.

Vzhledem k tomu, že Podfond je i přes jeho dosavadní intenzivní akviziční činnost stále 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 31.03.2026 87,90%, zbývající likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

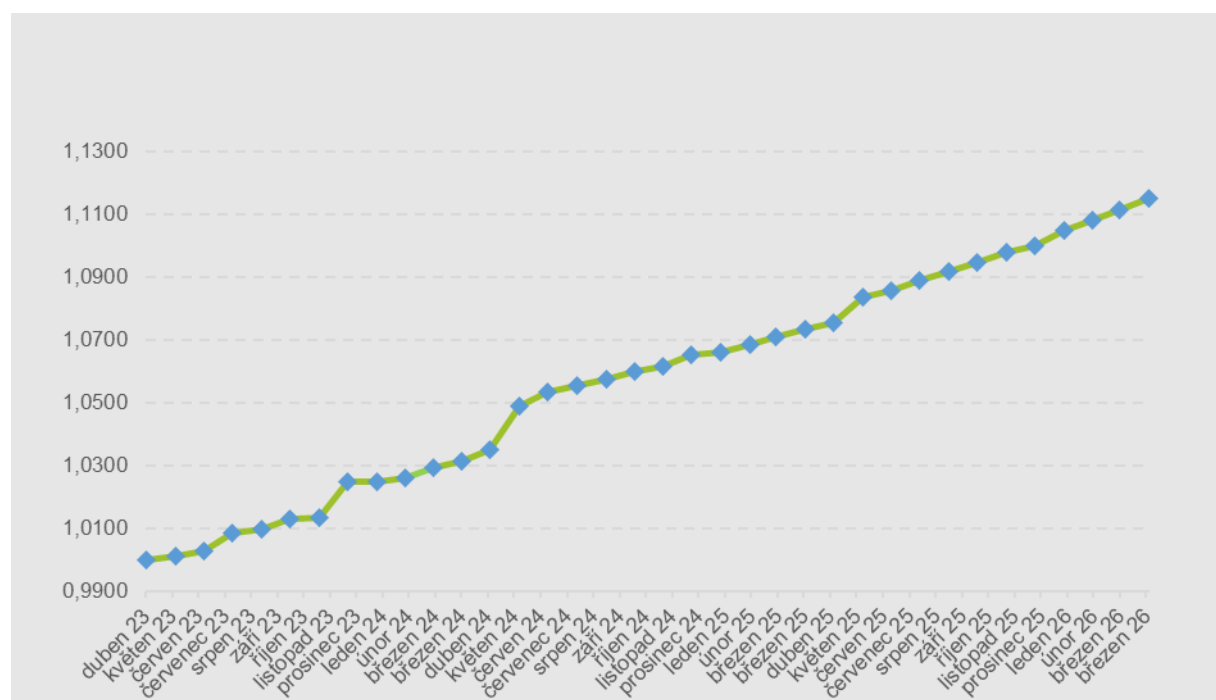


**Fio investiční společnost**

## Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 31.03.2026



## Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 31.03.2026



Za období od 1.1.2026 až 31.03.2026 bylo vydáno 9 418 819 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 10 633 475,20 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 1 447 681 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 1 634 848,05 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 115 824 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 128 592,11 EUR . Ve stejném období bylo odkoupeno 4 970 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 5 513,14EUR .

## 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.26	3 040 225	3 422 690,72 Kč	240 906	271 211,92 Kč	12 364	13 662,52 EUR	0	0,00 EUR
II.26	3 818 401	4 311 362,42 Kč	893 067	1 008 361,86 Kč	20 404	22 612,26 EUR	3 329	3 689,19 EUR
III.26	2 560 193	2 899 422,06 Kč	313 708	355 274,27 Kč	83 056	92 317,33 EUR	1 641	1 823,95 EUR
<b>2026</b>	<b>9 418 819</b>	<b>10 633 475,20 Kč</b>	<b>1 447 681</b>	<b>1 634 848,05 Kč</b>	<b>115 824</b>	<b>128 592,11 EUR</b>	<b>4 970</b>	<b>5 513,14 EUR</b>

## 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, PKF APOGEO, Connecte DEVELOPMENT, AK Tenacta
Obsazenost:	95,9% (dle plochy)
Podíl na NAV:	15,05% (k 31.03.2026)



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:	10,94% (k 31.03.2026)



Projekt:	Stará Celnice
Typ:	Kancelářská budova s významným retail elementem
V majetku fondu od:	10.04.2025
Místo:	Praha 1 – Nové Město
Klíčoví nájemníci:	Skupina Sev.en, ASB Group, Billa, Kolkovna, Ambiente
Obsazenost:	100,0% (dle plochy)
Podíl na NAV:	26,37% (k 31.03.2026)



**Fio investiční společnost**



Projekt:	Retail park Strakonická
Typ:	Retail park
V majetku fondu od:	17.12.2025
Místo:	České Budějovické, ul. Strakonická
Klíčoví nájemníci:	Albert, Action, Boels, TeDi, dm drogerie markt, KiK textil, GATE, Fast ČR (PLANEO), HUMANIC, Super zoo, Dr. Max Lékarna
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	5,62% (k 31.03.2026)

## 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](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 26.6.2026. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

[www.fiofondy.cz](http://www.fiofondy.cz)

Infolinka: +420 224 346 800