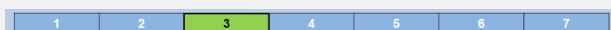


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 3. 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: 30.09.2025
AUM fond celkem (CZK): 3 206 223 344,68
NAV fondu celkem (CZK): 3 198 704 051,44
NAV (v CZK) na jednu investiční akci 1,1152
NAV (v EUR) na jednu investiční akci 1,0946
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

Ve třetím čtvrtletí roku 2025 se na českém realitním trhu zrealizovaly investice v objemu téměř EUR 370 mil., což představuje meziroční nárůst o více než 50%. Tato pokračující dynamika realitního trhu by mohla přispět k celkovému objemu investic za celý rok 2025 ve výši ca. EUR 3,5 mld. Za první tři čtvrtletí 2025 byly zobchodována realitní aktiva za více než EUR 2,5 mld.

Investiční aktivita zůstává výrazně zvýšená i po letních měsících, což potvrzuje pokračující oživení trhu tažené vysokou likviditou realitních fondů a přesunem kapitálu z depozitních produktů do nemovitostí. Ve 3. čtvrtletí

dominovaly investice do kanceláří (33%), následované sklady a logistickými areály (28%), multifunkčními aktivy (12%), retailovými nemovitostmi (9%), rezidenčními projekty (10%), hotely (1%) a ostatními segmenty. Český kapitál tvořil ca. 80 % všech realizovaných investic, přičemž kromě domácích hráčů se postupně zvyšuje také aktivita některých zahraničních investorů, zejména v sektoru industriálních nemovitostí.

Mezi nejvýznamnější transakce třetího čtvrtletí patřila akvizice kancelářského komplexu River Garden II–III fondem Aurelia ze skupiny Axelor, nákup projektu GARBE Park České Budějovice společností Accolade zahrnujícího dvě dokončené haly a pozemky pro další development, sale & leaseback transakce výrobního areálu Yanfeng Automotive Interiors v Žatci s novým vlastníkem Clarion Partners Europe a také prodej šesti pražských činžovních domů s nájemními byty investiční skupině BHM Group ze strany Zeitgeist Asset Management.

Výnosové míry zůstaly ve 3Q/2025 až na pokles u kanceláří převážně stabilní, tedy kanceláře 5,00%, průmysl a logistika 5,00%, nákupní centra a retail parky 5,75%, nákupní třídy 4,50% a rezidenční nájemní projekty typu BTR 4,50%. Výnosy kanceláří mírně poklesly, zatímco ostatní segmenty zůstaly bez výrazné změny. Do konce roku se očekává setrvání výnosů na obdobných úrovních, s možností mírné selektivní komprese. ČNB i ECB ponechaly během třetího čtvrtletí své klíčové úrokové sazby beze změny, nicméně trh očekává jejich pokles v roce 2026, což by mělo dále podpořit aktivitu investorů. V závěru roku se očekává dokončení dalších významných transakcí v sektoru nákupních center, administrativních komplexů i portfoliových prodejů, což by mělo potvrdit pozitivní sentiment, který na trhu převládá po celý rok 2025.

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 3Q/2025 nerozrostlo o žádnou další novou nemovitost, avšak intenzivně pracujeme na akvizici dalších komerčních nemovitostí do portfolia fondu, které je v tuto chvíli složeno ze tří prvotřídních nemovitostí. Jedná se o ikonickou budovu 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 již třetí úspěšná akvizice byla pro fond důležitým mezníkem, a to nejen z pohledu její velikosti.



Fio investiční společnost

Stará Celnice v samém historickém srdci Prahy nabízí přes 11 500 m² 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 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-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. Akvizice další nemovitosti/í ještě během roku 2025, či zpočátku roku 2026 tak není vyloučena s ohledem na náš flexibilní přístup v rámci pokračující expanze portfolia realitního fondu.

Výkonnost fondu

Komentář k vývoji fondu

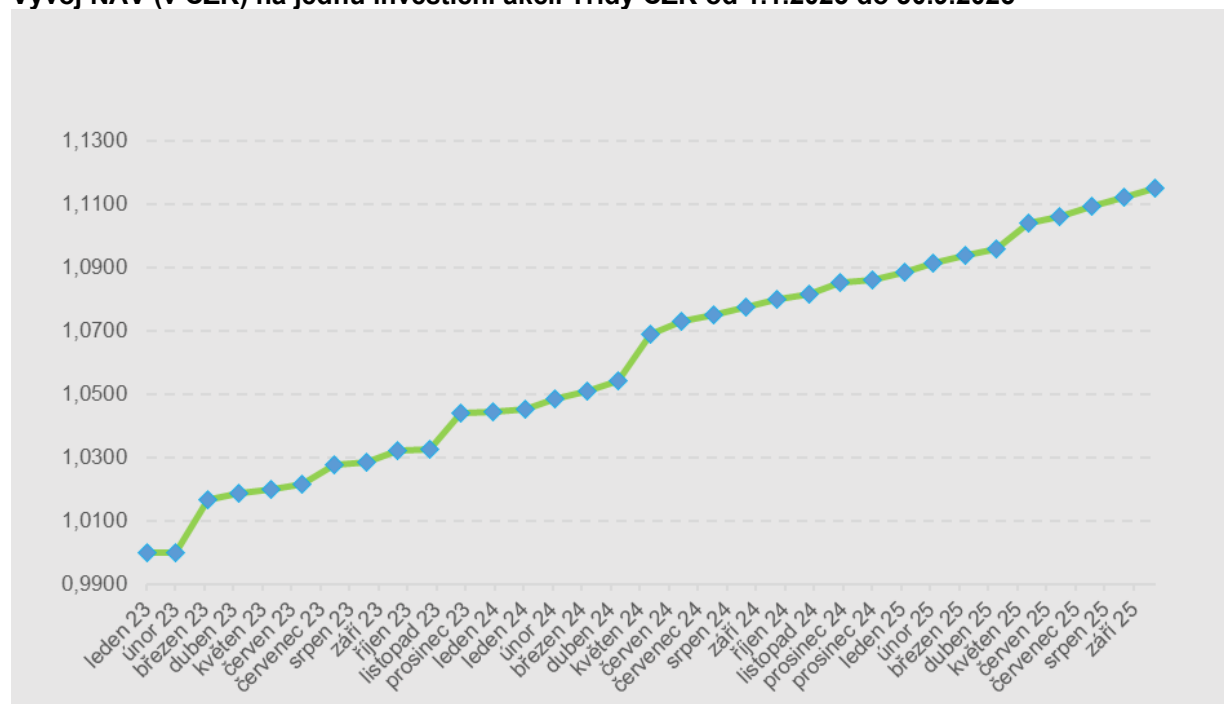
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala od začátku roku 2025 zhodnocení ve výši **2,70%**, zhodnocení za 3. čtvrtletí roku 2025 dosáhlo **0,84%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala od začátku roku 2025 zhodnocení **2,69%**, přičemž za 3. čtvrtletí t.r. rostla o **0,84%**. 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, která však s ohledem na setrvalý pokles úrokových sazeb bude čím dál více akcentovat výnosy z nemovitostní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 3. čtvrtletí roku 2025 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. K poslednímu, celkem již čtvrtému, přecenění Fondem vlastněné kancelářské budovy Rohan Business Center došlo během Q2/2025 s výsledným navýšením její hodnoty na EUR 31,95 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. a posledním nárůstem během 2Q/2025 o EUR 150 tis.). 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., přičemž během 2Q/2025 došlo k navýšení hodnoty o EUR 552 tis. na EUR 33,5 mil. již z titulu pravidelného přecenění. Během Q3/2025 tedy nacenění všech nemovitostí v portfoliu Podfondu zůstalo neměnné a k dalšímu přecenění dojde až během Q4/2025.

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 30.9.2025 87,06%, likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

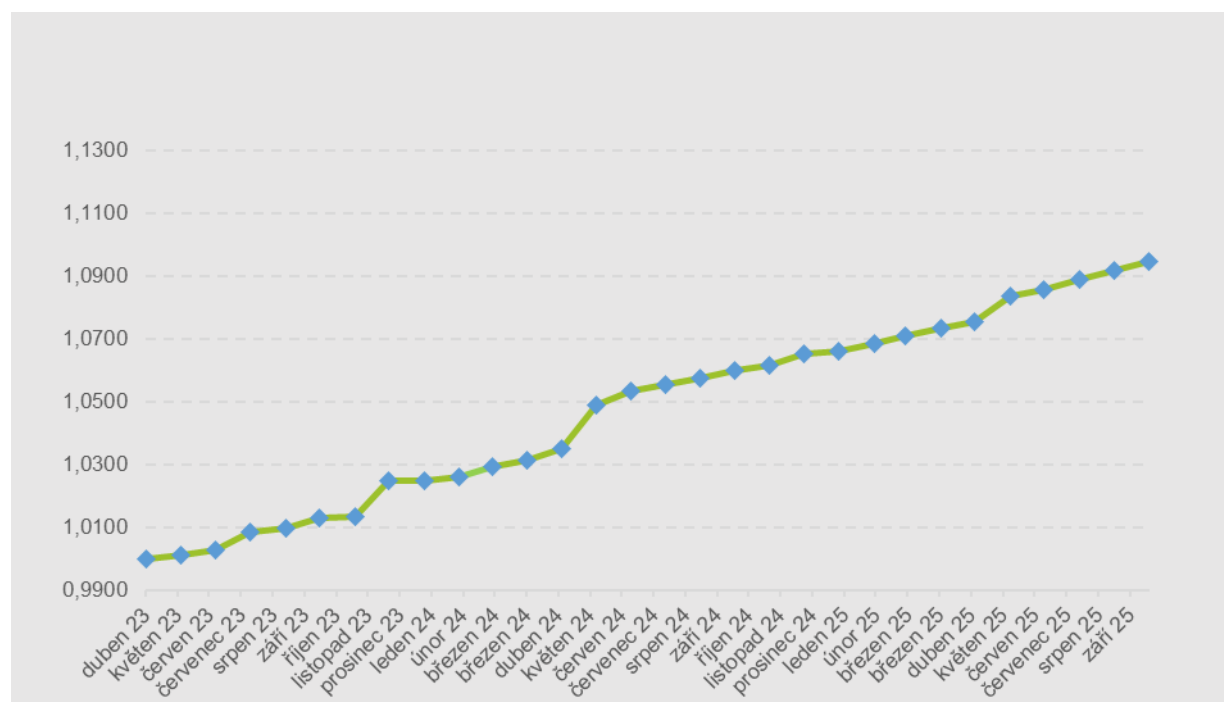


Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 30.9.2025



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 30.9.2025



Za období od 1.1.2025 až 30.9.2025 bylo vydáno 24 088 084 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 26 430 623,64 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 3 768 326 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 4 130 368,02 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 56 373 938 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 60 384 965,89 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 17 866 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 19 361,45 EUR.



Fio investiční společnost

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
IV.25	3 148 696	3 443 418,09 Kč	84 476	92 382,93 Kč	10 991	11 798,45 EUR	37	39,71 EUR
V.25	3 892 536	4 265 054,24 Kč	592 774	649 502,40 Kč	19 201	20 649,07 EUR	3 887	4 180,07 EUR
VI.25	2 299 640	2 539 038,01 Kč	190 991	210 873,13 Kč	24 746	26 817,90 EUR	0	0,00 EUR
VII.25	2 020 951	2 234 972,95 Kč	288 665	319 234,57 Kč	22 602	24 534,81 EUR	4 993	5 419,88 EUR
VIII.25	1 863 899	2 067 626,96 Kč	211 119	234 194,26 Kč	11 478	12 497,58 EUR	7 478	8 142,03 EUR
IX.25	2 374 821	2 641 279,57 Kč	441 008	490 489,03 Kč	99 887	109 037,18 EUR	390	425,72 EUR
2025	24 088 084	26 430 623,64 Kč	3 768 326	4 130 368,02 Kč	56 373 938	60 384 965,89 EUR	17 866	19 361,45 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, PKF APOGEO, Connecte DEVELOPMENT, AK Tenacta
Obsazenost:	95,9 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	16,26% (k 30.9.2025)



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:	11,57% (k 30.9.2025)



Projekt:	Stará Celnice
Typ:	Kancelářská budova s 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:	28,34% (k 30.9.2025)



Fio investiční společnost

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 21.11.2025. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800



Fio investiční společnost