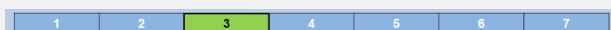


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 4. 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: 31.12.2025
AUM fond celkem (CZK): 3 469 892 366,55
NAV fondu celkem (CZK): 3 460 325 308,31
NAV (v CZK) na jednu investiční akci 1,1258
NAV (v EUR) na jednu investiční akci 1,1050
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

Ve 4. čtvrtletí roku 2025 pokračovala na českém realitním investičním trhu zvýšená transakční aktivita, která potvrdila masivní celoroční oživení trhu. V posledním čtvrtletí roku 2025 byl objem zobchodovaných realitních aktiv dokonce historicky nejvyšší a činil ca. EUR 1,8 mld. Za všechna čtyři čtvrtletí roku 2025 byly na českém realitním trhu realizovány investice do nemovitostních aktiv v objemu blížícím se EUR 4,5 mld., což představuje výrazný meziroční nárůst o ca. 140%.

Rekordní investiční aktivita ve 4. čtvrtletí 2025 potvrdila pokračující oživení trhu tažené vysokou likviditou realitních

fondů a přetrvávajícím přesunem kapitálu z níže úročených depozitních produktů do sektoru nemovitostí. V průběhu roku dominovaly investice do kancelářských nemovitostí, následované sklady a logistickými areály, multifunkčními aktivy, rezidenčními projekty, retailovými nemovitostmi a v menší míře hotely a ostatními segmenty. Český kapitál se podílel přibližně z 80 % na celkovém objemu realizovaných investic, přičemž vedle domácích investorů byla patrná také postupně rostoucí aktivita vybraných zahraničních investorů, zejména v sektoru industriálních nemovitostí, byť jejich podíl je v porovnání s lokálními investory stále marginální.

Mezi nejvýznamnější transakce realizované v závěrečném kvartále roku 2025 patřil dlouho očekávaný prodej nákupního centra Palladium. V segmentu kancelářských nemovitostí se jednalo zejména o prodej Kavčí Hory Office Parku v Praze 4, dále o převod vlastnictví Harfa Business Centrum B v Praze 9 a také prodej komplexu tří budov České spořitelny v Praze 4. Největším mimopražským realitním obchodem roku byl prodej Campus Science Park v Brně. Tyto transakce významně přispěly k rekordnímu objemu investic dosaženému v roce 2025 a potvrdily zvýšený zájem investorů o kvalitní výnosová aktiva napříč jednotlivými segmenty trhu.

Výnosové míry zůstaly ve 4. čtvrtletí roku 2025 převážně stabilní, s mírnou kompresí zejména u kvalitních kancelářských nemovitostí. Ke konci roku se výnosy orientačně pohybovaly na úrovních 5,00% u kanceláří, 5,00% u průmyslových a logistických nemovitostí, 5,75% u nákupních center a retail parků, 4,25% u hlavních nákupních tříd a 4,50% u rezidenčních nájemních projektů typu BTR. Ostatní segmenty nevykázaly výraznější změny. ČNB i ECB ponechaly v průběhu 4. čtvrtletí své klíčové úrokové sazby beze změny.

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 4Q/2025 rozrostlo o další novou již čtvrtou nemovitost, prostřednictvím které jsme pro investory fondu odemkli nový realitní segment retail parků, tedy žádaného typu maloobchodních aktiv. 17.12.2025 náš fond do svého portfolia zařadil plně pronajatý Retail Park Strakonická v Českých Budějovicích o celkové pronajímatelné ploše ca. 11 tis. m² obsazený potravinářským řetězcem Albert a dalšími nájemci (např. Action, Boels, TeDi, dm drogerie markt, KiK textil, GATE, Fast ČR (PLANEQ), HUMANIC, Super zoo, Dr. Max Lékarna). Hodnota transakce činila EUR



Fio investiční společnost

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 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 portfolio fondu je nedávno dokončený prvotřídní skladový a výrobní areál „Fio Industrial Park Chomutov“ o celkové výměře pronájemných 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-karlينه>.

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

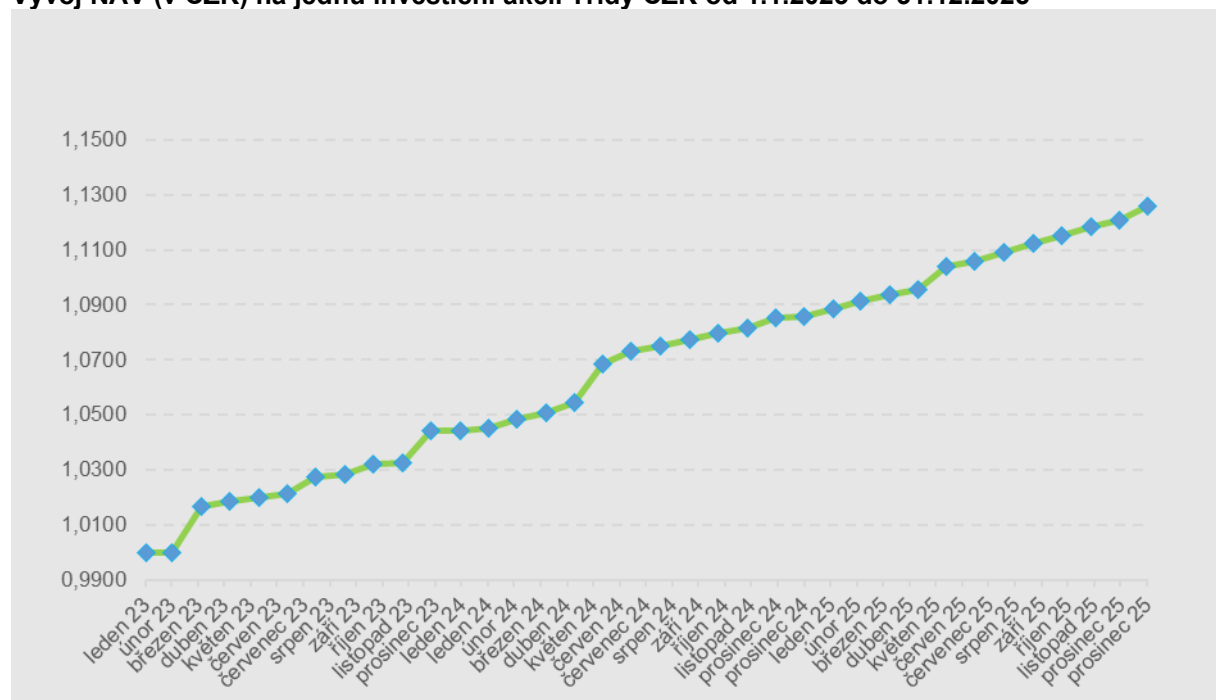
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala od začátku roku 2025 zhodnocení ve výši **3,67%**, zhodnocení za 4. čtvrtletí roku 2025 dosáhlo **0,95%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023, vykázala od začátku roku 2025 zhodnocení **3,67%**, přičemž za 4. čtvrtletí t.r. rostla o **0,95%**. 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 4. čtvrtletí roku 2025 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. 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 aktuálního kola revaluací 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. K dalšímu plánovanému přecenění nemovitostní složky fondu by mělo dojít 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 31.12.2025 88,28%, zbývající likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

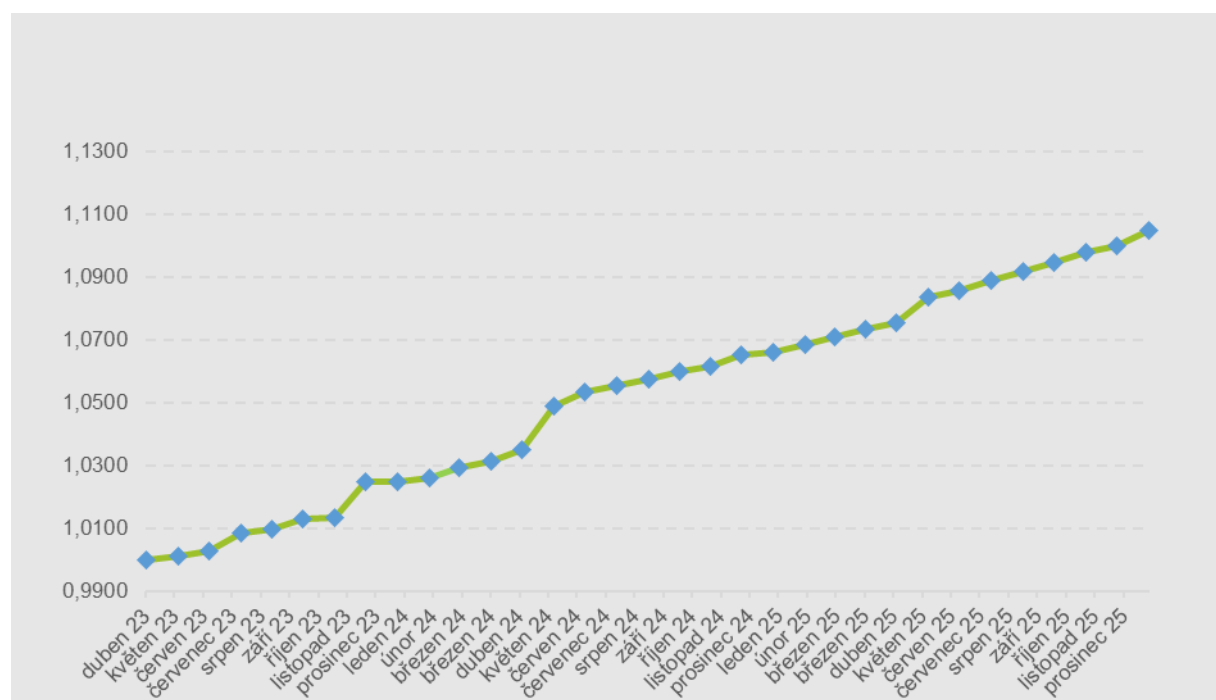


Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 31.12.2025



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 31.12.2025



Za období od 1.1.2025 až 31.12.2025 bylo vydáno 34 392 181 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 37 956 263,00 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 4 625 787 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 5 087 894,87 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 65 072 104 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 69 951 878,57 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 29 937 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 32 576,28 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
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
X.25	2 880 508	3 212 344,52 Kč	524 668	585 109,70 Kč	31 663	34 658,98 EUR	11 469	12 553,96 EUR
XI.25	2 659 727	2 974 906,35 Kč	243 127	271 937,48 Kč	16 260	17 851,12 EUR	602	660,87 EUR
XII.25	4 763 862	5 338 388,49 Kč	89 666	100 479,67 Kč	8 650 243	9 514 402,58 EUR	0	0,00 EUR
2025	34 392 181	37 956 263,00 Kč	4 625 787	5 087 894,87 Kč	65 072 104	69 951 878,57 EUR	29 937	32 576,28 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:	15,11% (k 31.12.2025)



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:	10,87% (k 31.12.2025)



Fio investiční společnost



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:	26,39% (k 31.12.2025)



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 (PLANE), HUMANIC, Super zoo, Dr. Max Lékařna
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	5,62% (k 31.12.2025)

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. Návrhnost 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 27.1.2026. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800



Fio investiční společnost