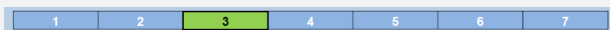


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 2. 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: | 30.6.2024 |
| AUM fond celkem (CZK): | 945 534 776,06 |
| NAV fondu celkem (CZK): | 943 899 367,42 |
| NAV (v CZK) na jednu investiční akci | 1,0730 |
| NAV (v EUR) na jednu investiční akcii | 1,0532 |
| 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 2. čtvrtletí 2024 v porovnání s tím předchozím oživení s objemem investic ca. EUR 500 mil. Stále se však pohybujeme na polovičních hodnotách oproti pětiletému průměru za sledovanou 1. pololetí. Dominantní podíl si za celé 1. pololetí t.r. i nadále udrželi domácí investoři s podílem lehce přes 80%.

Díky významné transakci v 1. čtvrtletí (Arkády Pankrác) získal největší podíl na objemu investic segment maloobchodu, následovaný kancelářským sektorem (24%) a industriálem (20%).

Prvotřídní kanceláře zaznamenali ve 2. čtvrtletí 2024 mezikvartálně stabilní výnosy na úrovni 5,25%. Ostatní sledované sektory, ruku v ruce s poklesem klíčových úrokových sazeb v ekonomice, výnosově klesaly, což značí potvrzení otočení dosavadního trendu (k dalšímu zlevňování komerčních nemovitostí by tudíž již docházet nemělo, minimálně ne v dosavadním rozsahu): výnosy z prvotřídních průmyslových aktiv se snížily z 5,25% na 5,20% a výnosy z prvotřídních obchodních center klesly ze 6,50% na 6,25%. 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, především ze strany ECB (hlavní úroková sazba 4,25%, diskontní sazba aktuálně na úrovni 3,75%).

Ve 2. čtvrtletí 2024 bylo uzavřeno 12 investičních transakcí v celkové hodnotě převyšující EUR 500 mil. (nárůst o 68% proti stejnému období loňského roku). Z pohledu sektorové skladby se na investiční aktivitě ve 2. čtvrtletí podílely kanceláře (34%), průmyslové nemovitosti (28%) a rezidenční nemovitosti (23%). V samotné Praze se uskutečnilo 62% objemu všech investic. Valná většina objemu pramenila z prodejů jednotlivých nemovitostí (nikoliv portfolií) s průměrnou velikostí transakce EUR 40 mil. a pouze jednou přesahující EUR 100 mil.

Z pohledu prognózy dalšího vývoje investiční aktivity na realitním trhu lze očekávat za celý rok 2024 vyšší objem než v roce 2023, jelikož stav za 1. pololetí již o 20% převyšuje výsledky 1. pololetí roku 2023 a činí ca. EUR 850 mil. realizovaný v 19 transakcích. Celá řada dalších transakcí je nyní v běhu, což může vést k investicím za celý rok 2024 v objemu převyšující EUR 1,5 mld. Lze tudíž usuzovat, že realitní trh se již odrazil od svého dna a investiční aktivita bude i nadále sílit.

Flexibilně reagujeme na vhodné příležitosti k dalšímu rozšíření našeho portfolia a v současné chvíli náš fond pracuje na akvizicích dalších komerčních nemovitostí. V portfoliu fondu se prozatím nachází kancelářská budova Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně koupená 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>.

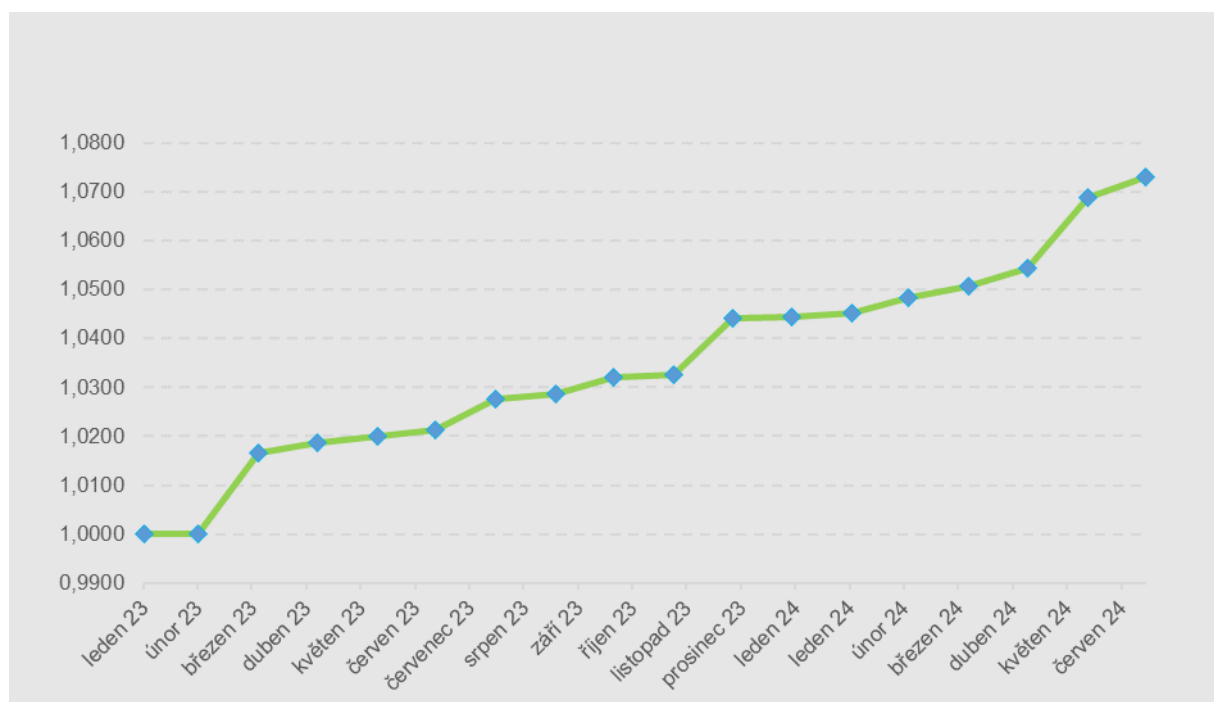
Výkonnost fondu

Komentář k vývoji fondu

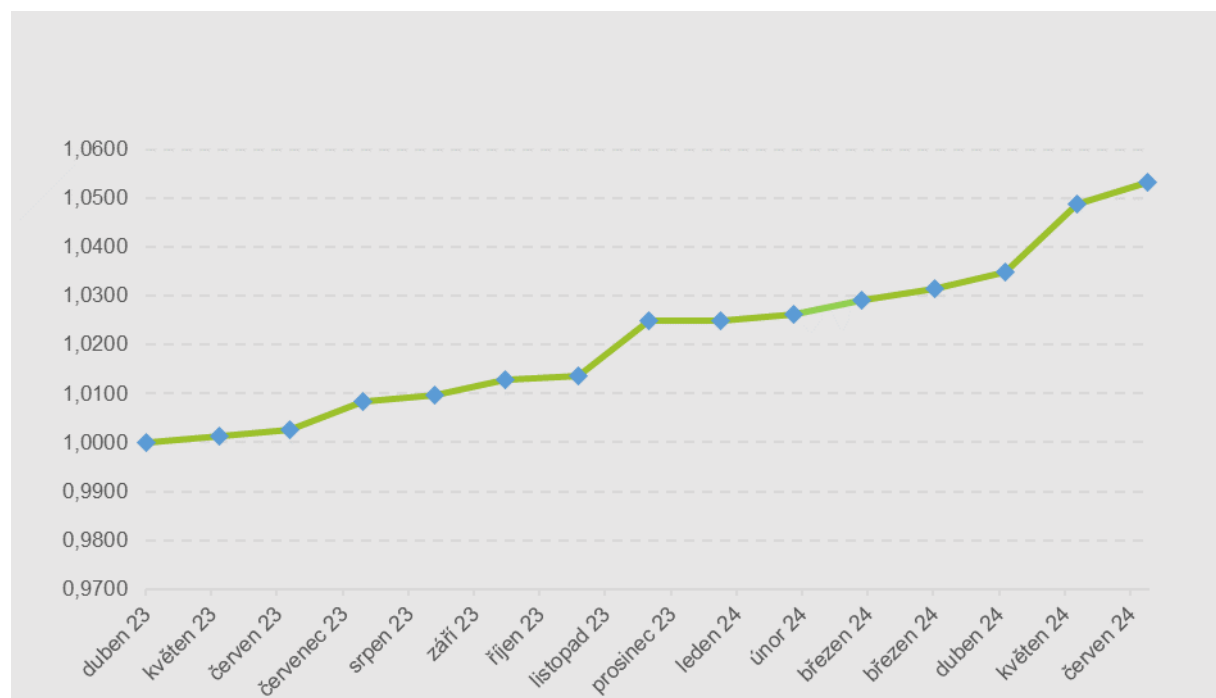
CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala za rok 2023 zhodnocení ve výši **4,43%**, přičemž zhodnocení za 2. čtvrtletí t.r. dosáhlo **2,11%** (2,75% za celé 1. pololetí 2024). EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala ke konci roku 2023 zhodnocení **2,49%**, přičemž za 2. čtvrtletí t.r. rostla o dalších **2,11%** (2,76% za celé 1. pololetí 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 lze očekávat jejich pokračující pokles akcentující výnosy z nemovitostní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za první pololetí 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 akvizici 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 30.6.2024 89,1%, 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 30.6.2024



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 30.6.2024



Za období od 1.1.2024 až 30.6.2024 bylo vydáno 13 176 119 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 13 873 589,77 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 383 358 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 402 935,73 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 590 224 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 608 719,23 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 835 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 863,44 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 | - EUR |
| VII.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| VIII.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| IX.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| X.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| XI.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| XII.24 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2024 | 13 176 119 | 13 873 589,77 Kč | 383 358 | 402 935,73 Kč | 590 224 | 608 719,23 EUR | 835 | 863,44 EUR |



Fio investiční společnost

V roce 2024 zamýšlíme uskutečnit jednu až dvě další akvizice prémiových komerčních nemovitostí v závislosti na aktuálních investičních příležitostech i s ohledem na sektorovou diverzifikaci portfolia. Akvizice dalších nemovitostí v roce 2025 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: | 53,78% (k 30.6.2024) |

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 31.07.2024. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

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