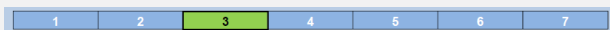


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 4. čtvrtletí 2023

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:	31.12.2023
AUM fond celkem (CZK):	881 962 966,05
NAV fondu celkem (CZK):	879 759 305,60
NAV (v CZK) na jednu investiční akci	1,0443
NAV (v EUR) na jednu investiční akcii	1,0249
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 4. čtvrtletí 2023 transakce v objemu EUR 154 mil. a potvrdil tak obecně nízkou aktivitu investorů. Od počátku roku pak objem investic činil kumulativně EUR 1,36 mld. (meziroční pokles o 25%; nejvyšší objem za posledních 10 let, 5ti letý roční průměr činí

EUR 2,46 mld.). Český kapitál v letošním roce jednoznačně dominuje s podílem nad 80% na celkových investicích. Mezi investicemi dominoval segment retail parků (41% ročního objemu investic), následované kancelářemi (22%). Výnosové míry za prvotřídní komerční nemovitosti byly během Q4/2023 stabilní a na jeho konci v segmentech relevantních pro náš realitní fond následující: kanceláře (5,50%), průmysl a logistika (5,00%), retail parky (6,50%).

Mezi významné realitní transakce tohoto roku v segmentu kanceláří patří rovněž naše první akvizice kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně realizovaná v květnu t.r. (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>).

V současné chvíli náš fond pracuje na další akvizici s cílem uzavření transakce do konce H1/2024.

V roce 2024 lze očekávat i nadále omezenou investiční aktivitu a v případě vhodných investičních příležitostí částečný návrat zahraničních kupců do regionu Střední a východní Evropy, což může vyvinout tlak na stabilizaci, či pouze mírný selektivní nárůst výnosových měr s diferenciací dle kvality produktu. Vliv na trh bude mít rovněž očekávané postupné snižování hlavních úrokových měr ze stran centrálních bank.

Segment kanceláří v Praze zůstává i nadále stabilní a díky velmi omezené výstavbě nových projektů klesá průměrná neobsazenost (aktuálně 7,2%), přičemž nejnižších hodnot dosahuje v Praze 8 – Karlíně (2,9%), průměrný nájem průběžně roste v důsledku indexace nájmu (ve vnitřním městě Prahy se základní nájemné pohybuje v rozsahu 17,75-18,50 EUR/m2/měsíc). Aktivita nájemců je primárně poháněna renegociacemi stávajících nájemních smluv. Trh vidíme stabilní i v blízké budoucnosti a flexibilně reagujeme na vhodné příležitosti k dalšímu rozšíření našeho portfolia jak ze segmentu kanceláří, industriálu/logistiky, tak retail parků.

Výkonnost fondu

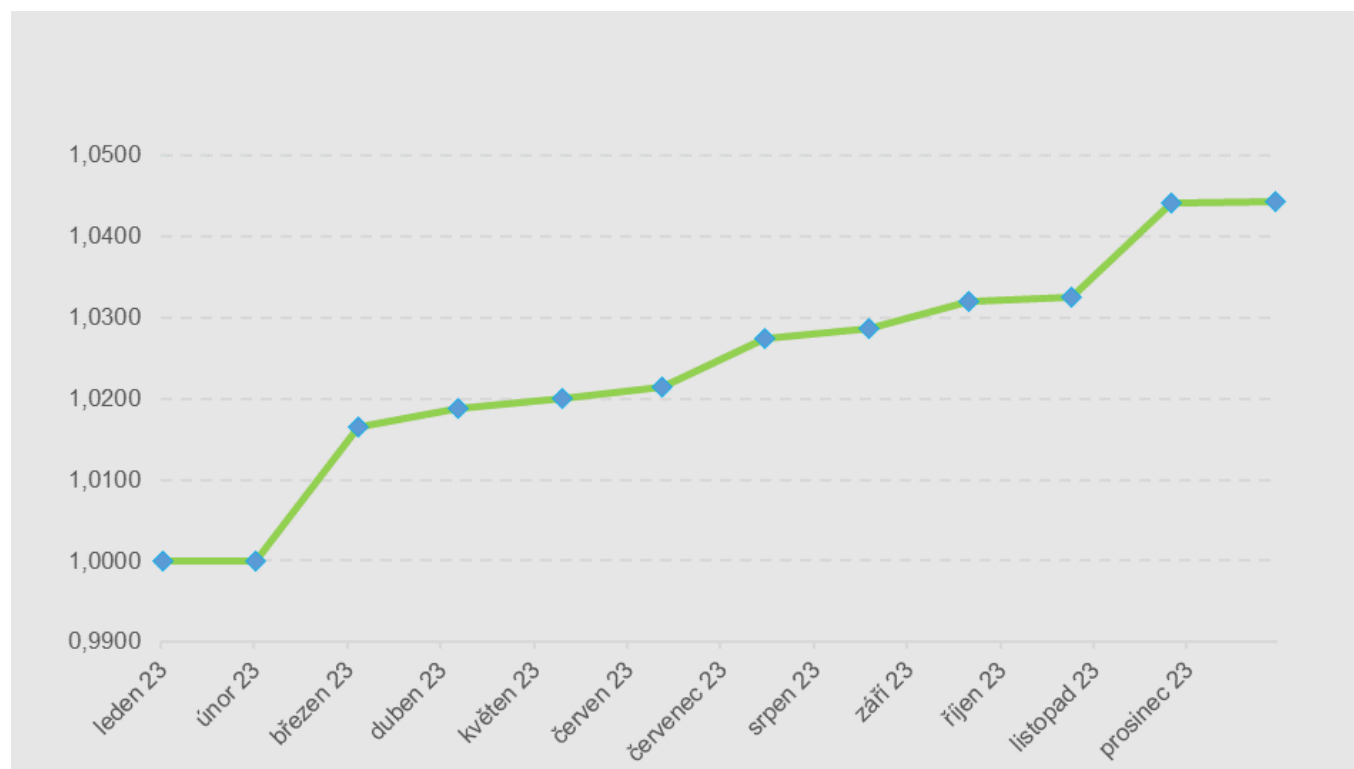
Komentář k vývoji fondu

CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykazuje za rok 2023 zhodnocení ve výši **4,43%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna t.r. vykazuje zhodnocení **2,49%**. 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 vyšších úrokových sazeb. Fondem vlastněná kancelářská budova Rohan Business Center byla rovněž během 4. čtvrtletí 2023 poprvé přeceněna s pozitivním výsledkem (+ EUR 200 tis. oproti akvizici ceně), mimo jiné díky 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). MČ Prahy 8 - Karlín je aktuálně ze strany nájemců 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 průběžně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat. Podíl nemovitostní složky na aktivech Podfondu činil k 31.12.2023 92,3%, 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 31.12.2023



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 31.12.2023



Za období od 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023 bylo vydáno 13 140 486 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 13 409 004,99 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 117 219 ks investičních akcií CZK třídy o celkové tržní hodnotě 121 129,02 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 32 902 084 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 32 903 698,31 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 487 ks investičních akcií EUR třídy o celkové tržní hodnotě 489,21 EUR.

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.

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:	91,9 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	54,9% (k 31.12.2023)

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 02.02.2024. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800