

Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 4. 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:	31.12.2024
AUM fond celkem (CZK):	1 686 375 342,88
NAV fondu celkem (CZK):	1 684 625 927,12
NAV (v CZK) na jednu investiční akci	1,0859
NAV (v EUR) na jednu investiční akcii	1,0659
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

Objem investic na realitním trhu v ČR ve 4. čtvrtletí 2024 v porovnání se stejným obdobím předchozího roku narostl o mohutných více než 200% a činil přibližně EUR 700 mil. Toto období těžilo z úspěšného dokončení většího množství významných transakcí, které se ještě v předchozím čtvrtletí nacházely v závěrečných fázích vyjednávání. V závěru roku 2024 se tedy naplno projevilo oživení investiční aktivity a tento stav lze očekávat i v roce 2025 s ohledem na větší množství aktuálně probíhajících transakcí s predikcí dosažení celkového objemu investic za celý rok 2025 na úrovni EUR 2 mld. Na trhu dále stoupá nabídka nemovitostí k prodeji, což likviditu trhu dále zvyšuje. Českému

investičnímu trhu i nadále dominuje lokální kapitál (podíl 90% na celkovém objemu investic ve 4Q/2024), byť se zahraniční institucionální investoři začínají pomalu vracet zpět. Za celý rok 2024 se uskutečnily transakce v celkovém objemu ca. EUR 1,8 mld., což znamená 23% meziroční nárůst (za rok 2023 objem transakcí činil ca. EUR 1,45 mld.) a největší objem od roku 2020. Pro srovnání, dlouhodobý roční průměr investic dosahuje ca. EUR 2,6 mld.

Z hlediska sektorové skladby investic jejich celá třetina ve 4. čtvrtletí směřovala do retailových nemovitostí (34%) a to zejména díky dvěma transakcím většího rozsahu (Arkády Pankrác, Centrum Černý Most). Za celý rok 2024 35% investic směřovalo do segmentu retailu, 20% tvořily kanceláře, 14% multifunkce, 12% industriál, 12% rezidence a 7% hotely.

Mezi nejvýznamnější transakce 4Q/2024 se řadí prodej portfolia fondu Nova Real Estate tvořené 5 kancelářskými budovami a 11 retail parky v regionech ČR s hodnotou ca. 5 mld. Kč. Další objemově velkou transakcí rovněž převyšující EUR 100 mil. se stal prodej 25% podílu v NC Černý Most. Na nákupní třídě v Pařížské ulici pak majitele změnila budova s nájemcem Louis Vuitton, dále se zobchodovala kancelářská budova Palác Křížík s nájemci L'Oréal a Seznam.cz na Praze 5 (Anděl).

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 4Q/2024 nerozrostlo o žádnou novou nemovitost a bylo tvořeno nově dokončeným prvotřídním skladovým a výrobním areálem „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>. V rámci sektorové diverzifikace fondu se jeho portfolio dále skládá z kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze 8 - Karlíně zakoupená k 25.5.2023 (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-karlينه>.

Výnosy z prvotřídních kanceláří a průmyslových nemovitostí se oproti předchozímu čtvrtletí nezměnily a mírné zlepšení vykázal segment nákupních center a nákupních tříd. Výnosy prvotřídních kanceláří se pohybovaly ve 4. čtvrtletí 2024 na úrovni 5,25%, průmyslových nemovitostí 5,20% a obchodních center 6,25%. Lze očekávat, že by výnosové míry měly zůstat v krátkodobém horizontu na stejných, či velmi podobných úrovních. K výraznému přecenění nemovitostních aktiv směrem dolů tedy v ČR nedošlo, tak

jako v případě mnoha jiných trhů. Tento vývoj značí stabilizaci investičního trhu, ruku v ruce s poklesem klíčových úrokových sazeb centrálních bank významných světových ekonomik.

I nadále je Fio realitní podfond v akvizičním módu, flexibilně reaguje na vhodné investiční příležitosti s cílem vytvořit unikátní skladbu portfolia a atraktivní produkt pro investory.

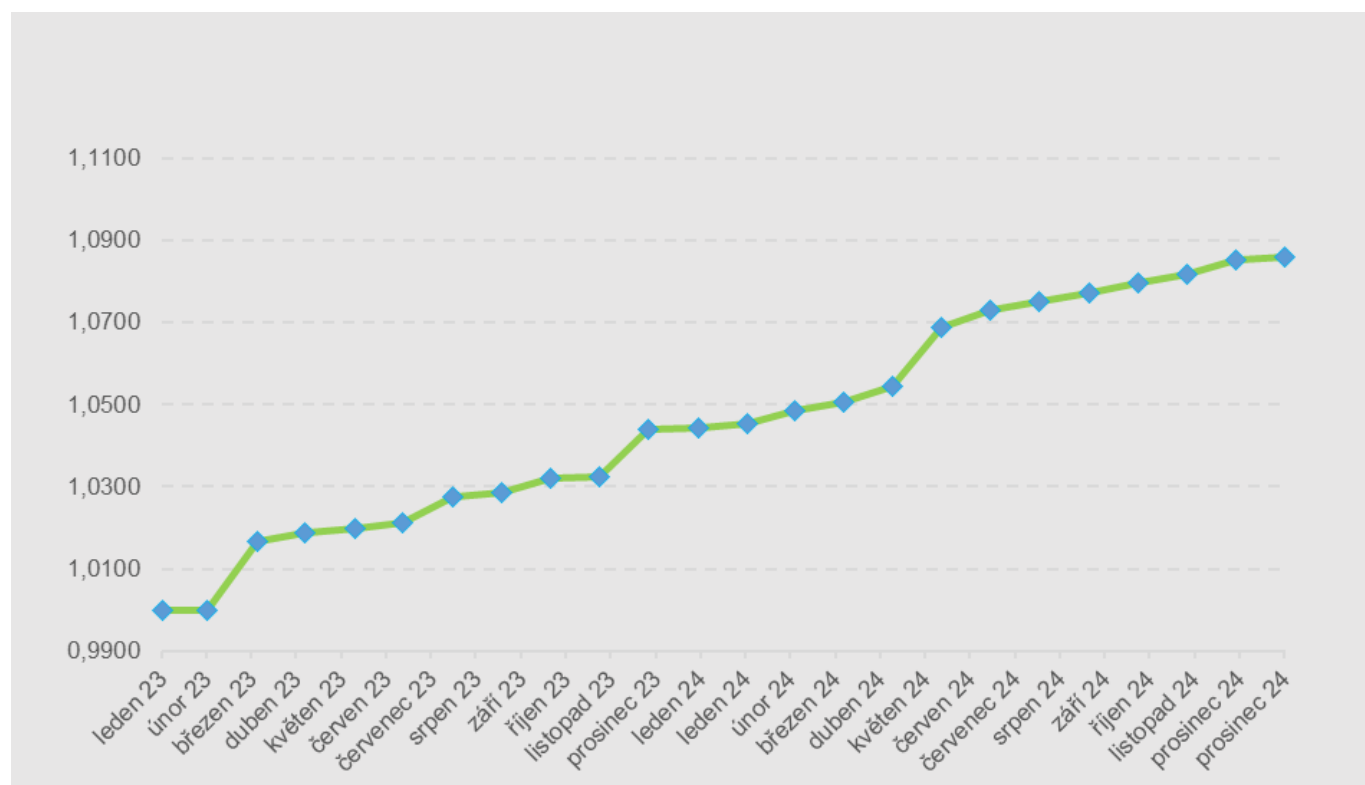
Výkonnost fondu

Komentář k vývoji fondu

CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykázala za rok 2024 zhodnocení ve výši **3,98%**, přičemž zhodnocení za 4. čtvrtletí t.r. dosáhlo **0,56%**. EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023 vykázala ke konci roku 2024 zhodnocení **4,00%**, přičemž za 4. čtvrtletí t.r. rostla o dalších **0,57%**. 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, kterým obecně svědčí prostředí aktuálně stále ještě (oproti dlouhodobému normálu) vyšších úrokových sazeb, byť zde dochází k jejich pokračujícímu poklesu akcentující výnosy z nemovitostní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 1.-4. čtvrtletí roku 2024 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. Fondem vlastněná kancelářská budova Rohan Business Center byla rovněž během 4Q/2024 celkem již potřetí přeceněna s výsledným zachováním její hodnoty ve stejné výši EUR 31,8 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.). 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.

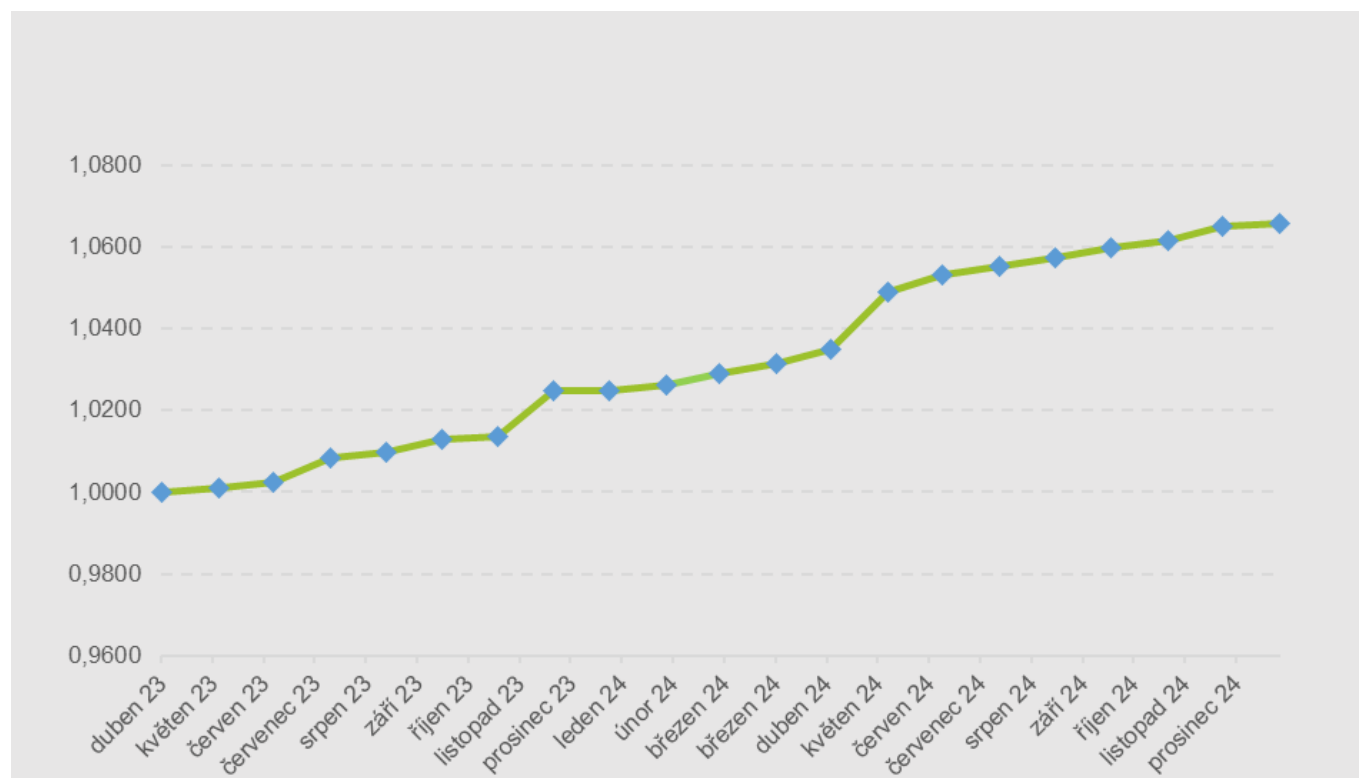
Vzhledem k tomu, že Podfond je v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolia postupně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat. Podíl nemovitostní složky na aktivech Podfondu činil k 31.12.2024 51,81%, likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 31.12.2024



Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 31.12.2024



Za období od 1.1.2024 až 31.12.2024 bylo vydáno 30 203 474 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 32 257 566,42 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 1 277 429 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 1 368 807 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 26 905 386 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 28 475 477,45 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 3 539 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 3 721,79 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	45,00	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	0,00	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	0,00	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	63,00	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	727,00	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	0,00	0,00 EUR
VII.24	1 184 894	1 271 393,84 Kč	125 492	134 652,90 Kč	13 536 107	14 256 228,26 EUR	703,00	740,39 EUR
VIII.24	2 690 871	2 892 959,00 Kč	119 381	128 346,50 Kč	6 207	6 550,59 EUR	0,00	0,00 EUR
IX.24	3 543 441	3 817 350,92 Kč	110 301	118 827,20 Kč	21 926	23 187,18 EUR	1 641,00	1 735,34 EUR
X.24	2 501 660	2 701 295,12 Kč	3 9045	42 160,78 Kč	17 393	18 435,17 EUR	154,00	163,22 EUR
XI.24	2 936 576	3 176 202,99 Kč	144 231	156 000,21 Kč	36 993	39 275,92 EUR	0,00	0,00 EUR
XII.24	4 169 913	4 524 774,78 Kč	355 621	385 884,26 Kč	12 696 536	13 523 081,10 EUR	206,00	219,40 EUR
2024	30 203 474	32 257 566,42 Kč	1 277 429	1 368 807,58 Kč	26 905 386	28 475 477,45 EUR	3 539,00	3 721,79 EUR

V závěru roku 2024 probíhala v rámci Podfondu akvizice další prémiové komerční nemovitosti s očekávaným uzavřením transakce během 1. čtvrtletí roku 2025, přičemž jsme připraveni i nadále reagovat na vhodné investiční příležitosti i s ohledem na pokračující sektorovou diverzifikaci portfolia. Akvizice dalších nemovitostí v roce 2025 tak 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
Klíčovní nájemníci:	Natland, Bodycote SSC, FortiFox, Mikenopa, Kuoni
Obsazenost:	92,1 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	30,71% (k 31.12.2024)



Projekt:	Fio Industrial Park Chomutov
Typ:	Výrobní a skladový areál
V majetku fondu od:	01.08.2024
Místo:	Chomutov
Klíčovní nájemníci:	Fielmann Chomutov (skupina Fielmann Group AG)
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	21,10% (k 31.12.2024)

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 7.2.2025. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

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