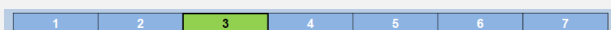


Fio realitní podfond I.

Kvartální zpráva – 2. čtvrtletí 2026

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: 30.06.2026
AUM fond celkem (CZK): 3 606 899 356,40
NAV fondu celkem (CZK): 3 602 018 276,26
NAV (v CZK) na jednu investiční akci 1,1655
NAV (v EUR) na jednu investiční akci 1,1438
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 2. čtvrtletí roku 2026 český realitní investiční trh výrazně akceleroval a po pomalejším začátku roku zaznamenal jednu z nejsilnějších kvartálních investičních aktivit za poslední roky. Ve druhém kvartále roku 2026 byl na českém realitním trhu realizován objem investic do komerčních nemovitostí ve výši přibližně EUR 1,0 mld., což představuje meziroční nárůst o 40–50 % a více než dvojnásobný objem oproti 1. čtvrtletí roku 2026. Celkový objem investic za první pololetí tak dosáhl přibližně EUR 1,5 mld., přičemž trh nadále vykazuje vysokou likviditu a pokračující silný zájem investorů o kvalitní výnosová aktiva. Očekává se, že celkový objem investic za rok 2026 by mohl dosáhnout ca.

EUR 3 mld., což by představovalo hodnotu převyšující dlouhodobý průměr českého trhu.

Investiční aktivita byla ve druhém čtvrtletí podporována především pokračující vysokou likviditou domácích investorů, stabilní dostupností financování a návratem části zahraničního kapitálu na český trh. Nejvyšší podíl na investičním objemu zaznamenal segment nájemního bydlení, následovaný kancelářskými nemovitostmi, které společně představovaly přibližně 90 % všech realizovaných transakcí. Zvýšená aktivita byla patrná rovněž v segmentu multifunkčních projektů, zatímco transakce v logistickém a retailovém segmentu byly ve druhém čtvrtletí spíše omezené. Přestože i nadále dominoval domácí kapitál, jeho podíl se pohyboval kolem 70% investičního objemu, přičemž pokračoval postupný návrat zahraničních investorů zejména do segmentu kvalitních kancelářských aktiv.

Mezi nejvýznamnější transakce realizované ve 2. čtvrtletí roku 2026 patřil zejména prodej rezidenčního portfolia Písnice zahrnující přibližně 760 bytových jednotek. Významnou transakcí byl rovněž prodej administrativního komplexu Port7 v Praze 7 Holešovicích a prodej administrativně-obchodní budovy Na Příkopě 14. Na kancelářském trhu se dále uskutečnila akvizice administrativních budov Trmaran a City Element na pražské Pankráci a prodej kancelářské budovy T-Mobile Roztyly. Investoři se i nadále soustředili především na kvalitní aktiva v prémiových lokalitách s dlouhodobě stabilním cash flow.

Výnosové míry zůstaly ve 2. čtvrtletí roku 2026 napříč většinou segmentů stabilní, což potvrzuje pokračující rovnováhu mezi investiční poptávkou a nabídkou kvalitních aktiv. Prime výnosy se ke konci druhého čtvrtletí pohybovaly na úrovni 5,0% u kancelářských nemovitostí, 5,0% u průmyslových a logistických areálů, 5,75% u nákupních center a retail parků, 4,25% u hlavních nákupních tříd a 4,25% u projektů nájemního bydlení (BTR). Přestože v průběhu června došlo ke zvýšení základních úrokových sazeb ze strany ČNB i ECB a swapové sazby mírně vzrostly, silná investorská poptávka a omezená nabídka kvalitních nemovitostí nadále vytvářejí předpoklady pro stabilní vývoj výnosových měr.

Vývoj realitního trhu ve střední a východní Evropě bude i nadále ovlivňován geopolitickou situací, zejména pokračující nestabilitou na Blízkém východě a napětím souvisejícím s konfliktem v Iránu. Případná další eskalace může krátkodobě zvýšit volatilitu finančních trhů, vést k vyšší opatrnosti investorů a dočasně zpomalit transakční aktivitu, zejména u sekundárních aktiv. Zároveň bude další vývoj realitního trhu významně ovlivňován měnovou politikou



Fio investiční společnost

centrálních bank. Případné další zpříšňování úrokových sazeb nebo dlouhodobě vyšší náklady financování by mohly vytvářet mírný tlak na růst výnosových měr a nižší likviditu trhu. Naopak stabilizace úrokového prostředí či následné uvolňování měnové politiky by měly podpořit dostupnost financování, pokračující návrat zahraničního kapitálu a zachování vysoké transakční aktivity. Český realitní trh by měl i nadále těžit ze své dlouhodobé stability, silného domácího kapitálu a omezené nabídky kvalitních investičních příležitostí, což by mělo přispívat k udržení stabilních prime yieldů i v dalších čtvrtletích.

Portfolio Fio realitního podfondu I. se během 2Q/2026 nerozrostlo o žádnou novou nemovitost, přičemž prostřednictvím naší poslední čtvrté akvizice - Retail Parku Strakonická v Českých Budějovicích - dokončené k 17.12.2025, jsme pro investory fondu odemkli nový realitní segment retail parků, tedy žádaného typu maloobchodních aktiv. Retail Park Strakonická v Českých Budějovicích o celkové pronajímatelné ploše ca. 11 tis. m² je obsazený potravinářským řetězcem Albert a dalšími nájemci (např. Action, Boels, TeDi, dm drogerie markt, KiK textil, GATE, Fast ČR (PLANEÓ), HUMANIC, Super zoo, Dr. Max Lékárna). Hodnota transakce činila EUR 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 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-prumyslovu-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-karlina>.

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

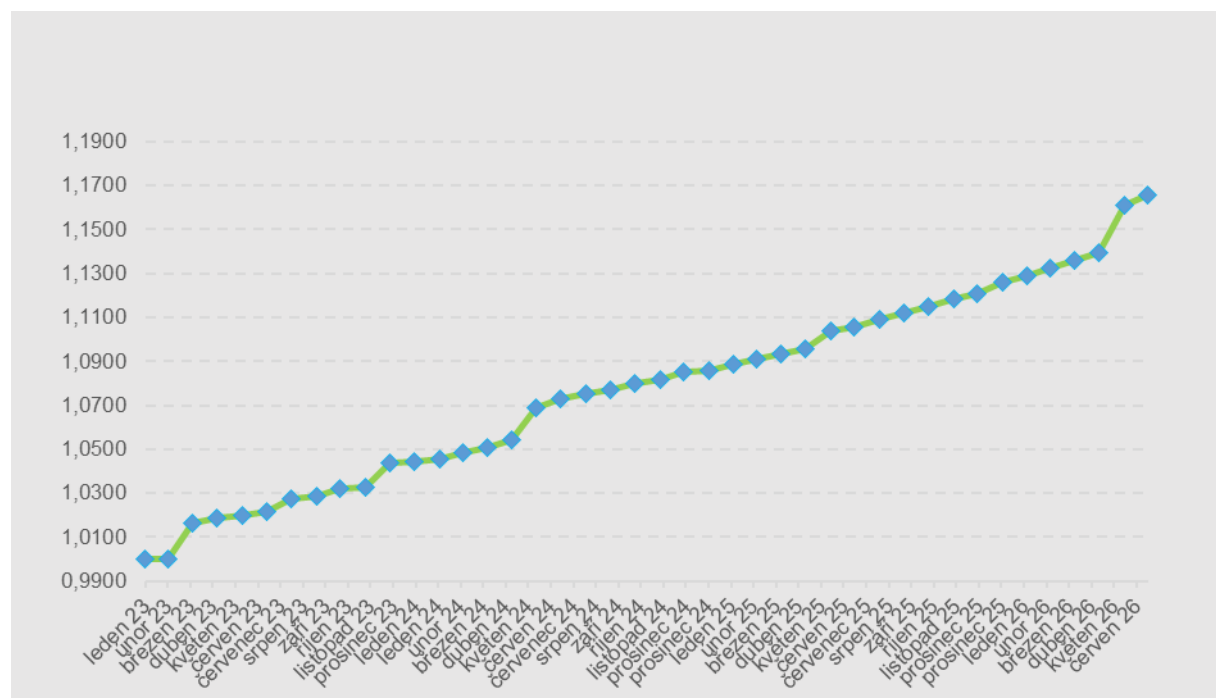
Komentář k vývoji fondu

CZK třída Fio realitního podfondu I. (dále také „Podfond“) vykazala od začátku roku 2026 zhodnocení ve výši **3,53%**, zhodnocení za 2. čtvrtletí roku 2026 dosáhlo **2,60%**, EUR třída, která byla spuštěna na konci dubna roku 2023, vykazala od začátku roku 2026 zhodnocení **3,51%**, zhodnocení za 2. čtvrtletí roku 2026 dosáhlo **2,59%**. Aktuální kurzy investičních akcií jsou k nalezení zde: <https://www.fiofondy.cz/cs/podilove-fondy>. Zhodnocení je tvořeno inkasovaným nájmem, revaluací nemovitostní složky a výnosy z likvidní složky Podfondu. Celková výkonnost Podfondu za 1. pololetí roku 2026 je v souladu s naší strategií dlouhodobě udržitelného konzervativního výnosu. Během 2Q/2026 došlo k přecenění nemovitostní složky. K poslednímu, celkem již šestému, přecenění Fondem vlastněné kancelářské budovy Rohan Business Center došlo během Q2/2026 s výsledným navýšením její hodnoty na EUR 32,1 mil. (vůči předchozí valuaci z Q4/2025 jde o nárůst EUR 140 tis.). MČ Praha 8 – Karlín, kde se kancelářská budova nachází, je ze strany nájemců obecně velice žádanou kancelářskou lokalitou s perspektivou dalšího rozvoje. U Fio Industrial Parku Chomutov došlo v rámci posledního kola revaluací během Q2/2026 k přecenění nemovitosti o 100 tis. EUR na EUR 33,6 mil. (předchozí valuace z Q4/2025 činila EUR 33,5 mil.) Hodnota Staré Celnice se z finální transakční hodnoty (EUR 63,611,827) během Q2/2026 zvýšila o přibližně EUR 1,79 mil. na EUR 65,4 mil. Předběžná kupní cena Retail Parku Strakonická z doby jeho akvizice (EUR 22,174,961) byla v rámci revaluace za Q2/2026 nahrazena finální transakční hodnotou EUR 22,156,740,- (snížení o přibližně EUR 18 tis.) 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 30.06.2026 87,99%, zbývající likvidní složka je zainvestována v krátkodobých termínovaných vkladech v CZK a EUR.

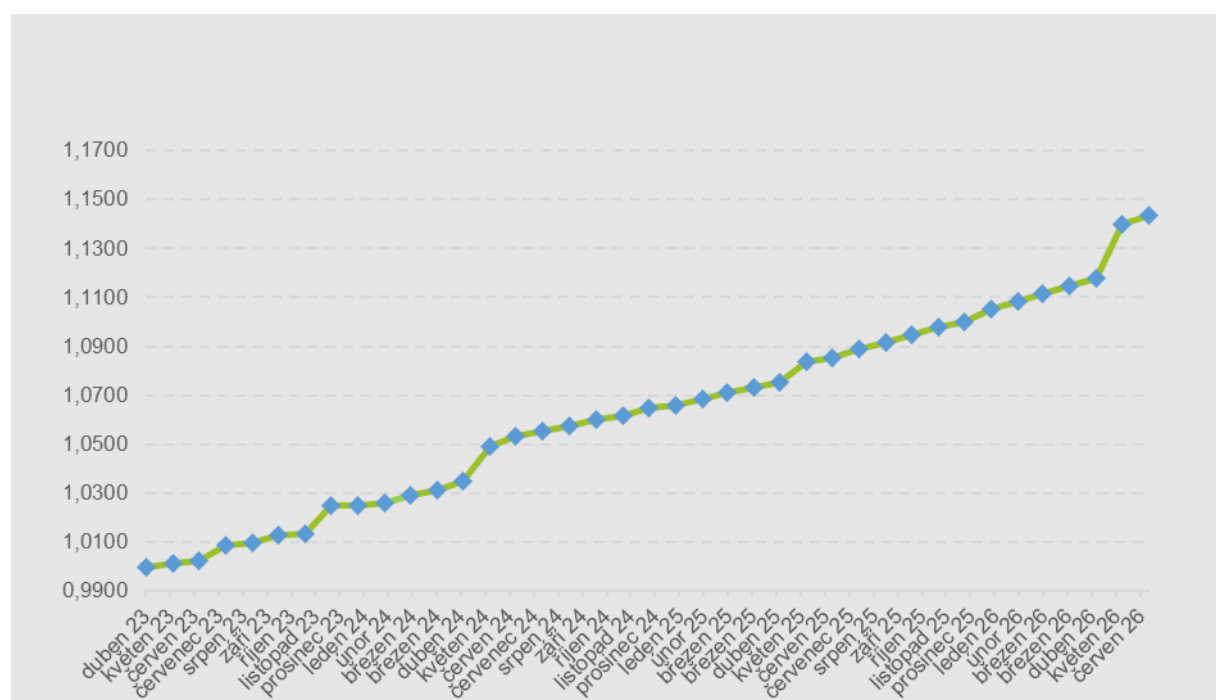


Fio investiční společnost

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1.1.2023 do 30.06.2026



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4.2023 do 30.06.2026



Za období od 1.1.2026 až 30.06.2026 bylo vydáno 14 713 328 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 16 686 585,24 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 2 621 778 ks investičních akcií CZK třídy o celkové hodnotě 2 979 123,25 Kč. Ve stejném období bylo vydáno 145 522 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 161 899,15 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 8 801 ks investičních akcií EUR třídy o celkové hodnotě 9 814,44 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.26	3 040 225	3 422 690,72 Kč	240 906	271 211,92 Kč	12 364	13 662,52 EUR	0	0,00 EUR
II.26	3 818 401	4 311 362,42 Kč	893 067	1 008 361,86 Kč	20 404	22 612,26 EUR	3 329	3 689,19 EUR
III.26	2 560 193	2 899 422,06 Kč	313 708	355 274,27 Kč	83 056	92 317,33 EUR	1 641	1 823,95 EUR
IV.26	1 835 433	2 085 053,69 Kč	416 259	472 870,17 Kč	10 952	12 210,89 EUR	48	53,51 EUR
V.26	2 215 935	2 524 394,59 Kč	392 400	447 022,00 Kč	12 482	13 956,66 EUR	2 948	3 296,15 EUR
VI.26	1 243 141	1 443 661,76 Kč	365 438	424 383,03 Kč	6 264	7 139,49 EUR	835	951,64 EUR
2026	14 713 328	16 686 585,24 Kč	2 621 778	2 979 123,25 Kč	145 522	161 899,15 EUR	8 801	9 814,44 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:	100% (dle plochy)
Podíl na NAV:	14,89% (k 30.06.2026)



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:	10,90% (k 30.06.2026)



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:	27,14% (k 30.06.2026)



Fio investiční společnost



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 (PLANEIO), HUMANIC, Super zoo, Dr. Max Lékarna
Obsazenost:	100,0 % (dle plochy)
Podíl na NAV:	5,84% (k 30.06.2026)

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 11.8.2026. Fio investiční společnost, a.s. podléhá dohledu České národní banky.

www.fiofondy.cz

Infolinka: +420 224 346 800



Fio investiční společnost