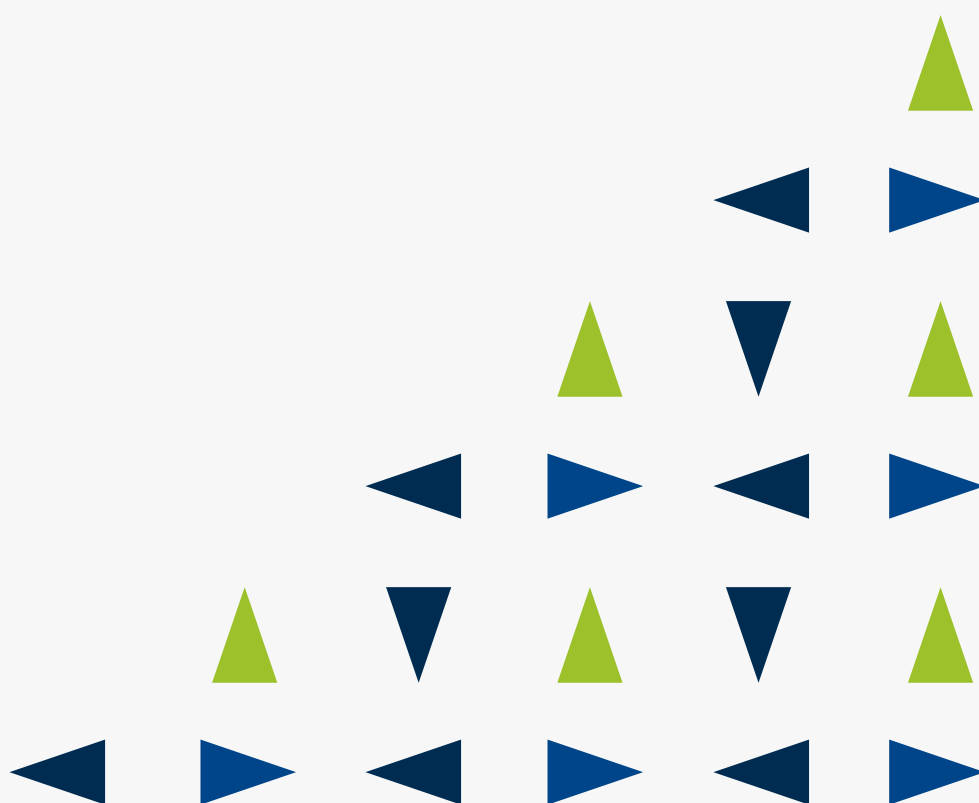




Pololetní zpráva 2026

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Fio realitní podfond I.

Obsah

OBEČNÁ ČÁST	2
A. Základní informace o obhospodařovateli fondu	3
B. Základní informace a charakteristika fondu	4
C. Údaje o investičních akcích, fondovém kapitálu, skladbě majetku a o aktivech fondu a podfondu	5
D. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Fio realitního podfondu I.	10
E. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám	14
F. Údaje o osobě provádějící správu majetku a údaje o členech výboru odborníků	15
G. Údaje o technikách obhospodařování	15
H. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	17
I. Další údaje	17
J. Údaje o osobách odpovědných za pololetní zprávu	18
ROZVAHA	19
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24



Obecná část

A. Základní informace o obhospodařovateli fondu

Obchodní firma: Fio investiční společnost, a.s. (dále též „Společnost“)
Sídlo: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
IČO: 067 04 441
Spisová značka: B 23153 vedená u Městského soudu v Praze
Datum vzniku: 5. 1. 2018
Základní kapitál: 20 000 000,- Kč
Akcionář Společnosti: Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
Kontakty: www.fiofondy.cz
+420 224 346 800

O založení Společnosti bylo rozhodnuto jejím zakladatelem, společností Fio banka, a.s., dne 29. září 2016, a to přijetím stanov Společnosti v souladu s ustanovením § 250 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Stanovy byly sepsány ve formě notářského zápisu N 1199/2016, NZ 1028/2016, JUDr. Jaroslavou Voclovou, notářkou se sídlem v Praze.

Společnost získala povolení k činnosti investiční společnosti rozhodnutím České národní banky ze dne 24. října 2017, č.j.: 2017/140360/CNB/570, S-Sp-2016/00462/CNB/571, a to v rozsahu těchto činností:

- oprávnění přesáhnout rozhodný limit
- oprávnění obhospodařovat
 - standardní fondy
 - speciální fondy
 - fondy kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání)
- oprávnění provádět administraci
 - standardních fondů
 - speciálních fondů
 - fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání)

Do obchodního rejstříku byla Společnost zapsána dne 5. ledna 2018.

Ke dni 30. 6. 2026 Společnost obhospodařovala tyto investiční fondy:

- Fio globální akciový fond – otevřený podílový fond (standardní fond)
- Fio fond domácího trhu – otevřený podílový fond (speciální fond)
- Fio realitní fond SICAV, a.s. (včetně jeho podfondu Fio realitní podfond I.)

Ve vztahu k podílům na hlasovacích právech vztahujícím se k majetku Společností obhospodařovaných investičních fondů, nenaplnuje Společnost definici obhospodařovatele uvedeného v § 34 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

B. Základní informace a charakteristika fondu

Základní informace o fondu:

Celý název:	Fio realitní fond SICAV, a.s.
Datum vzniku:	14. 12. 2021
Měna:	CZK
Rozhodné období	1. 1. 2026 až 30. 6. 2026

Základní informace o podfondu:

Celý název:	Fio realitní podfond I.
Typ fondu dle AKAT:	speciální fond nemovitostí
Datum vzniku:	17. 12. 2021
Druhy investičních akcií podfondu:	Třída CZK, ISIN CZ0008048220 Třída EUR, ISIN CZ0008050424
Zahájení vydávání investičních akcií:	Třída CZK dne 30. 11. 2022 Třída EUR dne 24. 4. 2023
Rozhodné období	1. 1. 2026 až 30. 6. 2026

Depozitář:

Činnost depozitáře vykonávala pro fond (včetně jeho podfondu) po celou dobu rozhodného období společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Auditor:

Auditorem fondu (včetně jeho podfondu) je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO 40765521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 14000 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637.

Investiční zaměření:

Rámcovým investičním cílem Fio realitního fondu je dlouhodobé zhodnocení prostředků investorů investováním do komerčních nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu s právními předpisy, přičemž fond dosahuje tohoto investičního cíle prostřednictvím jím vytvářených podfondů (dosud zřízen jeden podfond „Fio realitní podfond I.“).

Fio realitní podfond I. podle své investiční strategie bude investovat primárně do komerčních nemovitostí (administrativní budovy, retailové parky a obchodní centra, skladové a výrobní objekty, multifunkční objekty atd.), ale také do rezidenčních nemovitostí a developerských projektů nacházejících se na území České republiky a jiných členských států OECD. Investice podfondu mohou mít formu nabytí nemovitosti nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostní společnosti. Výnosy z investic budou reinvestovány v souladu s investičními cíli podfondu.

C. Údaje o investičních akciích, fondovém kapitálu, skladbě majetku a o aktivech fondu a podfondu

Ke dni 30. 6. 2026 bylo u Fio realitního fondu SICAV, a.s. evidováno v oběhu 114 826 856 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 133 832 400,38 Kč (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy CZK k 30. 6. 2026) a 124 982 332 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 142 959 022,09 EUR (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy EUR k 30. 6. 2026). Za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 bylo vydáno 14 713 328 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 16 686 585,24 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 2 621 778 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové tržní hodnotě 2 979 123,25 Kč. Za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 bylo vydáno 145 522 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 161 899,15 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 8 801 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové tržní hodnotě 9 814,44 EUR.

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy CZK od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

	vydané investiční akcie		odkoupené investiční akcie		saldo	
	počet v ks	objem v Kč	počet v ks	objem v Kč	počet v ks	objem v Kč
leden	3 040 225	3 422 690,72	240 906	271 211,92	2 799 319	3 151 478,80
únor	3 818 401	4 311 362,42	893 067	1 008 361,86	2 925 334	3 303 000,56
březen	2 560 193	2 899 422,06	313 708	355 274,27	2 246 485	2 544 147,79
duben	1 835 433	2 085 053,69	416 259	472 870,17	1 419 174	1 612 183,52
květen	2 215 935	2 524 394,59	392 400	447 022,00	1 823 535	2 077 372,59
červen	1 243 141	1 443 661,76	365 438	424 383,03	877 703	1 019 278,73
Celkem	14 713 328	16 686 585,24	2 621 778	2 979 123,25	12 091 550	13 707 461,99

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy EUR od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

	vydané investiční akcie		odkoupené investiční akcie		saldo	
	počet v ks	objem v EUR	počet v ks	objem v EUR	počet v ks	objem v EUR
leden	12 364	13 662,52	0	0,00	12 364	13 662,52
únor	20 404	22 612,26	3 329	3 689,19	17 075	18 923,07
březen	83 056	92 317,33	1 641	1 823,95	81 415	90 493,38
duben	10 952	12 210,89	48	53,51	10 904	12 157,38
květen	12 482	13 956,66	2 948	3 296,15	9 534	10 660,51
červen	6 264	7 139,49	835	951,64	5 429	6 187,85
Celkem	145 522	161 899,15	8 801	9 814,44	136 721	152 084,71

Údaje o investičních akciích a fondovém kapitálu k 30. 6. 2026

údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy CZK vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2026	114 826 856 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy CZK k 30. 6. 2026	1,1655 Kč
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy EUR vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2026	124 982 332 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy EUR k 30. 6. 2026	1,1438 EUR

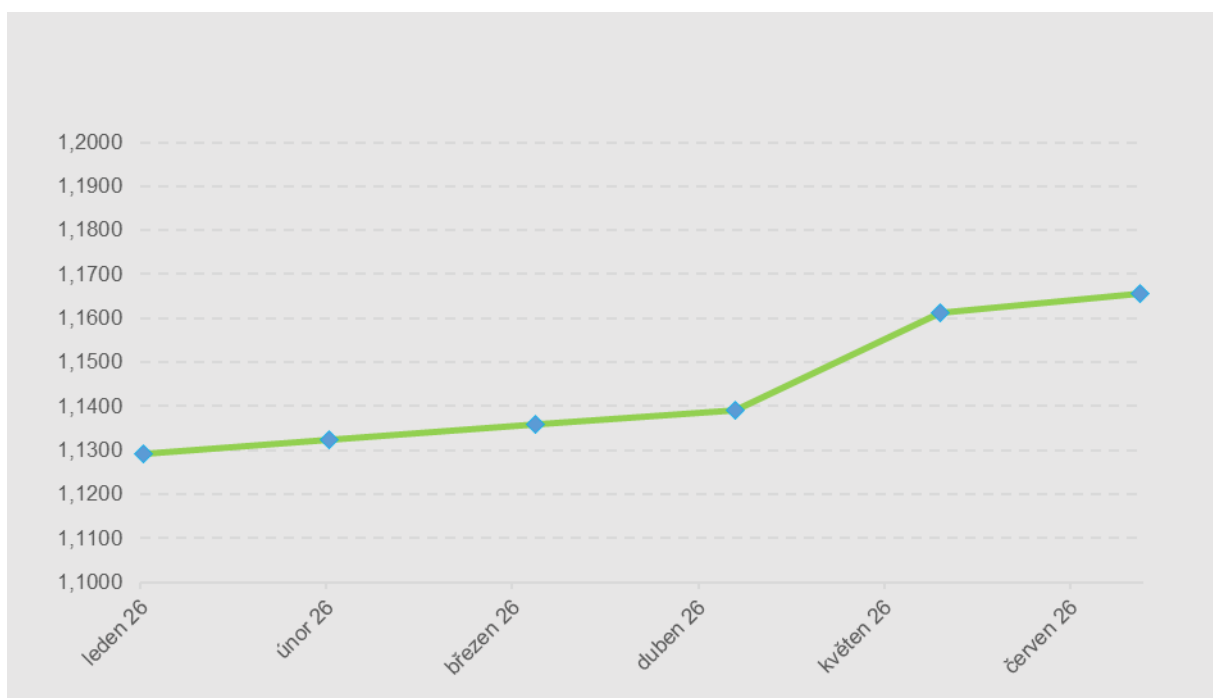
Hodnota fondového kapitálu fondu na jednu investiční akcii vzrostla v prvním pololetí 2026 u Třídy CZK o **3,53 %** na hodnotu **1,1655 Kč** a u Třídy EUR o **3,51 %** na hodnotu **1,1438 EUR**.

Údaje o podílu nemovitostní a likvidní složky na aktivech Podfondu a jejich změnách od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 (vždy k poslednímu dni v měsíci)

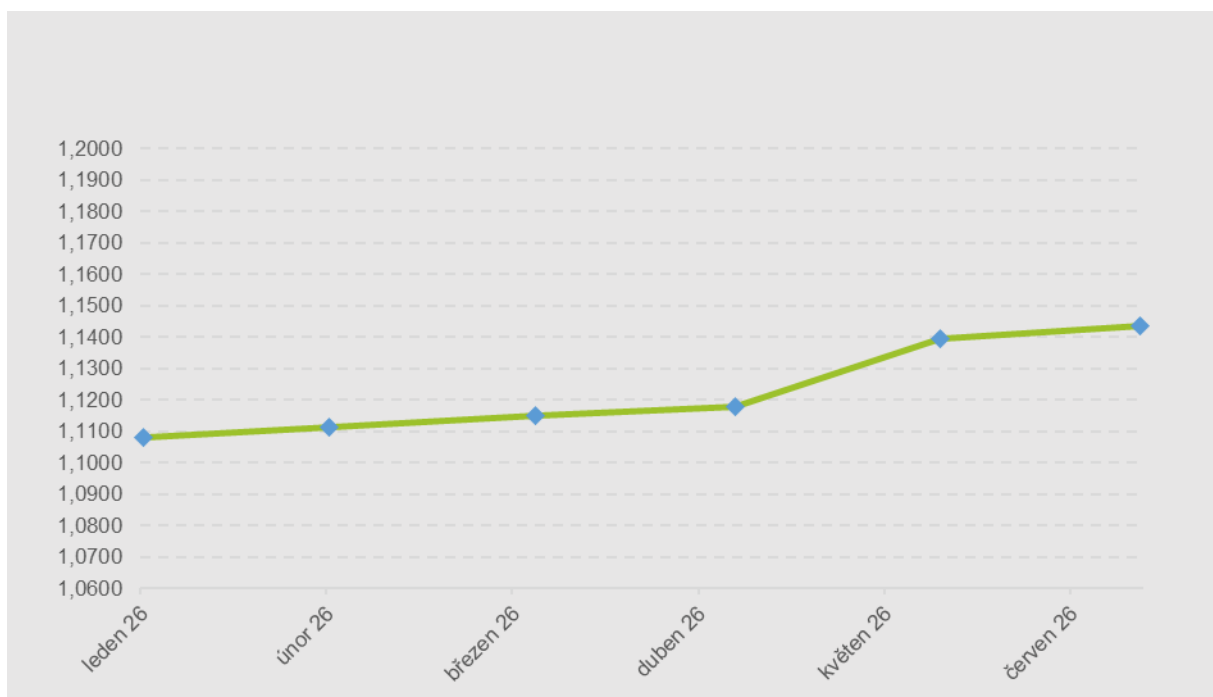
	Nemovitostní složka (včetně pohledávek k nemovitostním společnostem)	Likvidní složka
leden	88 %	12 %
únor	88 %	12 %
březen	88 %	12 %
duben	88 %	12 %
květen	88 %	12 %
červen	88 %	12 %

* Hodnoty uvedené ve druhém sloupci tabulky představují celkový podíl majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem (nemovitostní složka Podfondu) na celkových aktivech Podfondu. Hodnoty uvedené ve třetím sloupci tabulky pak představují podíl likvidní složky Podfondu na celkových aktivech Podfondu (vždy k poslednímu dni v měsíci).

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026



Údaje o skladbě majetku k 30. 6. 2026	Hodnota, tis. Kč	Podíl na celkových aktivech, %
Aktiva celkem	3 606 899	100 %
Vklady a jiné pohledávky	1 487 447	41 %
<i>z toho vklady</i>	430 583	12 %
<i>z toho pohledávky vůči nemovitostním společnostem</i>	1 056 863	29 %
Účasti na nemovitostních společnostech	2 116 950	59 %
Ostatní aktiva	2 503	0 %

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období:

V tabulce je uveden majetek fondu držený v majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30. 6. 2026:

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech k 30. 6. 2026	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná Hodnota, tis. Kč	Výše majetkového podílu
Topas REAL, spol. s.r.o.	451 296	536 320	100%
Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o.	355 983	392 460	100%
Stará Celnice, s.r.o.	922 893	977 732	100%
Fio Retail Park ČB, s.r.o.	199 696	210 438	100%

V tabulce níže je uvedeno složení pohledávek za nemovitostními společnostmi k 30. 6. 2026:

Poskytnuté půjčky – jistina	Nominál v tis.	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná Hodnota, tis. Kč
Topas REAL, spol. s.r.o.	13 368 EUR	313 810	324 306
Stará Celnice s.r.o.	27 501 EUR	690 411	667 173
Fio Retail Park ČB, s.r.o.	2 695 EUR	65 641	65 385

V tabulce níže je uvedeno složení likvidní složky majetku k 30. 6. 2026:

Likvidní majetek	Reálná hodnota, tis. Kč
Pohledávky za bankami (vklady na bankovních účtech a krátkodobá termínovaná depozita)	430 583

Vývoj na realitním trhu v první polovině roku 2026

V následující dvou odstavcích pod písmeny a) a b) následuje vývoj trhu v obou prvních kvartálech roku 2026, tak jak Fio realitní podfond I. prezentuje ve svých pravidelných kvartálních zprávách.

a) 1. čtvrtletí 2026

V 1. čtvrtletí roku 2026 navázal český realitní investiční trh na výrazné oživení zaznamenané v průběhu roku 2025, byť po rekordním závěru předchozího roku došlo k určitému zvolnění investiční aktivity. V prvním kvartále roku 2026 byl na českém realitním trhu realizován objem investic do komerčních nemovitostí ve výši přibližně EUR 400 mil., což představuje úroveň srovnatelnou s 1. čtvrtletím roku 2024, avšak nižší oproti mimořádně silnému 1. čtvrtletí roku 2025. Trh nicméně nadále vykazuje stabilní likviditu a pokračující zájem investorů o kvalitní výnosová aktiva.

Investiční aktivita v úvodu roku byla podporována především vysokou likviditou domácích realitních fondů, stabilizací úrokového prostředí a pokračujícím přesunem části kapitálu z konzervativních finančních produktů do sektoru nemovitostí. Nejvyšší podíl na investičním objemu zaznamenal segment nájemního bydlení, následovaný hotelovými a kancelářskými nemovitostmi. Zvýšená aktivita byla patrná rovněž u vybraných logistických a retailových aktiv. Přestože na trhu nadále dominoval domácí kapitál, podíl zahraničních investorů meziročně vzrostl a dosáhl přibližně jedné čtvrtiny realizovaných investic, především díky rostoucímu zájmu mezinárodních investorů o kvalitní kancelářská a industriální aktiva.

Mezi nejvýznamnější transakce realizované v 1. čtvrtletí roku 2026 patřila zejména prodej hotelu Vienna House Andel's Prague v Praze 5 a hotelu Augustine v Praze 1. V retailovém segmentu se uskutečnil prodej nákupního centra NovoPlaza v Praze 4. Výrazná aktivita pokračovala rovněž v segmentu nájemního bydlení, kde developer FINEP prodal pro účely nájemní bydlení projekty Kaskády Barrandov s ca. 200 byty a dále pak projekt Rezidenci Johann v rámci Harfa Parku v Praze 9. Investoři se nadále soustředili zejména na kvalitní aktiva v prémiových lokalitách s dlouhodobě stabilním cash flow.

Výnosové míry zůstaly v 1. čtvrtletí roku 2026 převážně stabilní, přičemž v segmentu prémiových kancelářských nemovitostí byla patrná mírná komprese yieldů v důsledku zvýšené konkurence mezi investory o kvalitní aktiva. Ke konci 1. čtvrtletí roku 2026 se prime výnosy orientačně pohybovaly na úrovních 5,00 % u kancelářských nemovitostí, 5,00 % u průmyslových a logistických areálů, 5,75 % u nákupních center a retail parků, 4,25 % u hlavních nákupních tříd a přibližně 4,50 % u rezidenčních nájemních projektů typu BTR. Ostatní segmenty nevykázaly výraznější změny. ČNB i ECB ponechávaly v průběhu prvního kvartálu své klíčové úrokové sazby převážně stabilní, přičemž jejich další vývoj bude záviset na kondici ekonomik a možných dopadů inflačních tlaků.

Vývoj realitního trhu ve střední a východní Evropě bude v následujícím období nadále ovlivňován geopolitickou situací, zejména eskalací konfliktů na Blízkém východě včetně napětí souvisejícího s Íránem. Případné další zhoršení geopolitické situace může krátkodobě zvýšit volatilitu finančních trhů, vést k vyšší opatrnosti investorů a dočasně zpomalit investiční aktivitu na trhu komerčních nemovitostí. Současně může docházet k mírnému růstu rizikových premií a tlaku na výnosové míry zejména u sekundárních aktiv. Na druhé straně pokračující očekávání postupného poklesu klíčových úrokových sazeb centrálních bank by mělo ve střednědobém horizontu podporovat dostupnost financování, likviditu trhu a stabilizaci či opětovnou kompresi prime yieldů u kvalitních nemovitostí, zejména na českém trhu, který je nadále vnímán jako relativně stabilní a bezpečný v rámci regionu střední a východní Evropy.

b) 2. čtvrtletí 2026

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 Trimaran 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 centrálních bank. Případné další zpřísňování 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.

D. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Fio realitního podfondu I.

Portfolio:

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

Dne 25. 5. 2023 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o., sídlo společnosti je na adrese Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 602

02 653. Společnost Topas REAL spol. s r.o., je vlastníkem jedné budovy, a to Rohan Business Center, která je podrobněji specifikována níže.

Budova Rohan Business Center



Budova Rohan Business Center je kancelářská budova v Praze, na Rohanském nábřeží v Karlíně (Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00, Praha 8; Kód katastrálního území: 730 955 Karlín; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2317). Lokalita Karlína je jednou z hlavních a vyhledávaných kancelářských oblastí Prahy s pestrými škálou služeb v okolí. Budova má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Křižíkova, tramvajové zastávce v Sokolovské

ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná o 10 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Budova je aktuálně obsazena ze 100%. Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst ve 2 podzemních patrech. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. Fio realitní podfond I. budovu nabyl do portfolia dne 25. 5. 2023 za účelem jejího provozování. Prodávajícím byl otevřený podílový fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ spravovaný REICO IS ČS. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 31,3 mil. EUR.

Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost Savills CZ s.r.o. IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost REIWAG Facility Services s.r.o., IČO: 407 63 544, Praha 2 – Vinohrady, Perucká 2542/10, PSČ 120 00.

Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- ČSAD Praha Holding – umístění a provozování přípojky dešťové kanalizace
- Hlavní město Praha – vedení vodovodní přípojky

Zatěžující nemovitost:

- Pražská plynárenská distribuce – plynovodní přípojka
- GTS Czech – komunikační síť
- PRE distribuce a.s. – trafostanice, kabelové vedení
- T-Mobile Czech Republic a.s., inženýrské sítě
- Quantcom, a.s. – inženýrské sítě
- Pražská teplárenská – vedení v chodníku

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitosti a související zatížení ve prospěch Fio realitní podfond I.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o., výnosovou metodou k 31. 3. 2026. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 10. 6. 2026.

Nemovitostní společnost Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o

Fio realitní podfond I. nabyl do portfolia dne 1. 8. 2024 100% účast v nemovitostní společnosti Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 445 66 751. Prodávajícím byl developer projektu společnost Garbe Industrial Real Estate GmbH. Společnost je vlastníkem pouze jedné nemovitosti Fio Industrial Park Chomutov I.

Fio Industrial Park Chomutov I.



Fio Industrial Park Chomutov I. je umístěn v průmyslové zóně Chomutova při ulici Spořická, na pozemcích parcela č. 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082/1, 4082/2, 4082/5, 4082/6, 4082/7, 4082/17, 4082/26, 4082/27, 4082/33, 4082/35, 4084 a 4086/1, katastrální území Chomutov I, obec Chomutov. Jedná se o kombinaci skladů a výroby s prvotřídním nájemcem z oblasti výroby dioptrických brýlí, Fielmann Chomutov s.r.o. (ze skupiny Fielmann AG) Celková podlahová výměra Objektu činí 29 624 m². Budova

je obsazena ze 100%. Areál je ve vzdálenosti ca. 2 km od sjezdu D7 spojující Prahu, Louny, Chomutov s podkrušnohorskou rychlostní komunikací I/13 (E442) s výborným dopravním napojením do Německa. Fio realitní podfond I. budovu nabyl do portfolia dne 1. 8. 2024 za účelem jejího provozování. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 33,0 mil. EUR.

Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost GARBE Industrial Real Estate Czech republic s.r.o., IČO: 090 95 560, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Praha 1, PSČ 110 00, technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost Special Service International, spol. s r.o., IČO: 261 16 570, Praha 7 – Holešovice, Letohradská 711/10, PSČ 170 00.

Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- Věcná břemena cest a stezek
- Služebnost dopravního napojení a stezky a cesty
- Zřídit, provozovat a udržovat přípojku elektrického vedení
- Zřídit provozovat a udržovat přípojku plynovodu

Zatěžující nemovitost:

- Statutární město Chomutov – umístění sloupů trolejového vedení
- Fielmann - předkupní právo na pozemky v případě prodeje třetí osobě
- CETIN a.s. - inženýrské sítě

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. Jedná se o novostavbu ve velmi dobrém technickém stavu.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ s.r.o., výnosovou metodou k 31. 3. 2026. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 10. 6. 2026.

Nemovitostní společnost Stará Celnice s.r.o.:

Dne 10. 4. 2025 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti Stará Celnice s. r.o., sídlo společnosti je na adrese Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 281 68 810. Společnost Stará Celnice s r.o., je vlastníkem jedné budovy, a to Staré Celnice, která je podrobněji specifikována níže.

Stará Celnice:



Stará Celnice je smíšená budova se sedmi nadzemními a čtyřmi podzemními podlažími, situovaná ve vynikající centrální lokaci na Praze 1, v ulici V Celnici 4, č.p. 1031, která je součástí pozemku parc. č. 484/8, katastrální území Nové Město, obec Hlavní město Praha. Budova má celkovou výměru 11 440 m² a disponuje 92 podzemními parkovacími místy. Budova je aktuálně plně obsazena. Hlavními nájemci jsou energetická skupina Sev.en, ASB Group a Billa. Historická budova prošla přestavbou v roce 2001. Fio realitní podfond I. budovu nabyl do portfolia dne 10. 4. 2025 za

účelem jejího provozování. Prodávajícím byl BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH jednatel na účet německého penzijního fondu BVK.

Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost CBRE s.r.o., IČO: 257 59 604, se sídlem Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1. Technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost ATALIAN CZ s.r.o., IČO: 250 59 394, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.

Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- vedení přípojek vody a kanalizace

Zatěžující nemovitost:

- Pražská plynárenská distribuce – plynovodní přípojka
- PRE distribuce a.s. – trafostanice

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Fio Realitní podfond I.

Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ s.r.o., výnosovou metodou k 31. 3. 2026. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 10. 6. 2026.

Nemovitostní společnost Fio Retail Park ČB s.r.o.

Dne 17. 12. 2025 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti SC Czech ABU, s.r.o. (změna obchodního jména k datu akvizice na Fio Retail Park ČB s.r.o.), IČO: 09763244, se sídlem, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Prodávajícím byl developer projektu belgická realitní investiční společnost Mitiska REIM ve spolupráci s lokálním partnerem Asset Services. Společnost je vlastníkem souboru budov a pozemků, jež tvoří jeden funkční celek (Retail Park Strakonická).

Retail Park Strakonická, České Budějovice:



Retail park se nachází v sousedství významné obchodní zóny v Českých Budějovicích při ulici Strakonická, budovy č.p. 1272, č.p. 2583, č.p. 2906 a č.p. 2907, včetně pozemkových parcel uvedených na listu vlastnictví č. 3973, Katastrální území č. 622052, České Budějovice 3. Celková pronajimatelná plocha projektu činí 10 889 m². Retail Park Strakonická byl oficiálně otevřen 30. 11. 2023 Mezi hlavní nájemce patří značky: Albert, Action, BOELS, TEDI, DM

drogerie Markt, KIK textil, Gate, FAST ČR (PLANE0), Dr. Max Lékarna. Retail park je plně obsazen. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu. Fio realitní podfond I. retail park nabyt do portfolia dne 17. 12. 2025 za účelem jejího provozování. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 22,2 milionů EUR.

Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost Knight Frank, s.r.o., IČO: 41191536, se sídlem Václavské náměstí 841/3, 110 00 Praha 1, a technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost OKIN FACILITY, a.s. IČO: 27102378 se sídlem Velkopřevorské náměstí 488/5, Praha 1- Malá Strana.

Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):

Věcná břemena:

Zatěžující nemovitost:

- Dopravní podnik města České Budějovice a.s.- věcné břemeno vedení, trakční vedení trolejového sloupu
- služebnost strpění a provozování stavby, právo chůze a jízdy za účelem kontroly, údržby oprav stavby pro parcelu: 4722/1 a parcelu: 4722/2

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Československá obchodní banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 10. 6. 2026 na úrovni čisté transakční hodnoty nemovitosti.

E. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám

Společnost si, jako obhospodařovatel a administrátor, účtuje poplatek za obhospodařování ve výši 0,8 % p.a. z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu podfondu a poplatek za administraci ve výši 0,4 % p.a. z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu podfondu. Výše úplaty depozitáři činí 720 tis. Kč ročně bez DPH.

V následující tabulce jsou uvedeny skutečné platby Společnosti a dalším osobám za rozhodné období (mohou se lišit oproti účetním nákladům spadajícím do rozhodného období, vzhledem k tomu, že k faktické úhradě některých nákladů dochází až v období následujícím). V případě úplaty za činnost auditora se jedná o náklady roku 2025.

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026	
Úplata Společnosti za činnost obhospodařování ¹	13 803 550,18 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace ¹	6 901 775,10 Kč
Úplata za činnost depozitáře ²	411 400,00 Kč
Úplata za činnost auditora ³	260 755,00 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních ⁴	viz výkaz zisku a ztráty

¹ částka zahrnuje úplatu za měsíc prosinec 2025, jelikož k úhradě došlo v období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 a nezahrnuje úplatu za měsíc červen 2026, jelikož k úhradě dochází až v následujícím období

² částka zahrnuje úplatu za měsíc prosinec 2025, jelikož k úhradě došlo v období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 a nezahrnuje úplatu za měsíc červen 2026, jelikož k úhradě dochází až v následujícím období

³ částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2025

⁴ údaje o dalších nákladech či daních jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v této pololetní zprávě

F. Údaje o osobě provádějící správu majetku a údaje o členech výboru odborníků

Osoba provádějící správu majetku:

Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM

zastává funkci investičního ředitele realitního fondu od srpna 2022. Václav Kubáček má více než 13 let zkušeností v oblasti realitních investic a asset managementu, dříve působil ve společnostech AmRest s.r.o. v pozici Real estate managera v oddělení expanze a developmentu a zejména v REICO IS ČS a.s., kde byl po dobu téměř 7 let zodpovědný za vedení oddělení akvizic, prodejů a valuací, dále mimo jiné také působil jako investiční manažer v realitní skupině CPI, nebo v oblasti finančního poradenství (Corporate Finance) ve společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. Václav Kubáček je absolventem VŠE, oboru mezinárodní obchod a finanční management a souběžně absolvoval rovněž mezinárodní manažerský studijní program CEMS MIM na Univerzitě v Kolíně nad Rýnem.

Ing. Anna Dolečková, Msc

zastává funkci asset managera, Anna Dolečková dříve pracovala jako asset manager ve společnostech Discovery group a Investika, investiční společnost, kde byla zodpovědná za správu nemovitostí nacházejících se v České republice a Polsku, oceňování a ESG agendu, svou kariéru v realitách zahájila jako odhadce ve společnosti CBRE. Anna Dolečková je absolventem VŠE oboru management a University College of Estate Management (UCEM).

Seznam členů výboru odborníků k 30. 6. 2026:

Ing. Daniel Matula, Msc

Ing. Daniel Matula absolvoval studium ekonomie a managementu na Vysoké škole ekonomické v Praze a následně získal titul MSc v oboru Real Estate Management na KTH Royal Institute of Technology ve Stockholmu. V letech 2008–2024 byl členem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Má více než 20 let zkušeností v oblasti komerčních nemovitostí, developmentu, asset managementu a řízení investičních projektů. Během své kariéry spoluzaložil společnost CAPEXUS, kterou dovedl mezi přední poskytovatele služeb v oblasti návrhu a realizace komerčních interiérů a která byla následně akvizována společností ČEZ ESCO. V současnosti je partnerem investiční skupiny 100 Towers Holding, kde se podílí na akvizicích, rozvoji a správě portfolia komerčních nemovitostí. Současně se angažuje v dalších investičních a developerských projektech v oblasti nemovitostí, zdravotnictví a sportu.

Ing. Aleš Kadlečík

Ing. Aleš Kadlečík vystudoval VŠE obor podnikové finance – oceňování a je rovněž absolventem programu oceňování nemovitostí Institutu oceňování majetku při VŠE. Ing. Aleš Kadlečík působil například v poradenské společnosti Mazars Consulting s.r.o. kde vedl oddělení valuací, v současnosti působí ve společnosti Apelen Valuation a.s. jako certifikovaný soudní znalec se specializací na oceňování podniků, oceňování fúzí a akvizic a jako odhadce nemovitostí.

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D. vystudoval Fakultu stavební na VUT v Brně, obor: Ekonomika a řízení stavebnictví a dále na VUT v Brně absolvoval doktorský studijní program v oboru soudní inženýrství. Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D. je soudním znalcem v oboru Ekonomika a Projektování a certifikovaným odhadcem pro oceňování nemovitých věcí. V současnosti působí ve společnosti STAVEXIS, s.r.o. jakožto soudní znalec a vyučuje na stavební fakultě VUT v Brně oceňování nemovitostí.

G. Údaje o technikách k obhospodařování

Mezi techniky obhospodařování podfondu patří repo obchody (repo/reversní repo) podle § 31 až § 33 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení“) a finanční deriváty (upravené v § 12 a § 13 nařízení) sjednávané podle

§ 49 odst. 1 nařízení. Tyto techniky obhospodařování lze použít pouze za podmínek specifikovaných ve statutu podfondu.

Všechny techniky k obhospodařování podfondu jsou v souladu s § 77 Nařízení (resp. § 30 Nařízení). Použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením a určená statutem fondu a/nebo podfondu ani jejich investiční strategie a fond, resp. podfond je v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet podfondu.

Společnost na účet Fio realitního fondu SICAV, a.s. neuzavřela v první polovině roku 2026 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2026 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v první polovině roku 2026 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2026 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

Hlavní riziko fondu a podfondu vyplývá z vývoje na realitním trhu (vývoj tržních výnosů, vývoj tržního nájemného), jež přímo ovlivňuje hodnotu nemovitostní složky podfondu. Další tržní rizika, která mohou ovlivnit výkonnost fondu, jsou vývoj směnných kurzů a tržních úrokových sazeb, tato rizika mohou být částečně zajišťována deriváty.

Provozní rizika jsou spojena zejména s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí, rizikem nedostatečné likvidity, rizikem ekonomické ztráty v důsledku selhání protistrany a rizikem neschopnosti splácet přijaté úvěry.

Rizika související s deriváty úzce souvisí s riziky tržními, zejména s měnovým rizikem, které je deriváty zajišťováno. Uzavřením derivátů vzniká pákový efekt, který je však s ohledem na typ derivátů (zejména FX forwardy a swapy) malý. Dále deriváty přináší i riziko úvěrové, které je řízeno nastavenými limity na protistrany a skládáním kolaterálu.

Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů nepřijatých k obchodování podle § 13 Nařízení, vyjádřené jako součet kladných reálných hodnot těchto finančních derivátů, a z technik obhospodařování podfondu nesmí u jedné smluvní strany překročit 10 % NAV podfondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF nebo 5 % NAV podfondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF.

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování podfondu

Techniky obhospodařování za použití finančních derivátů lze použít pouze za předpokladu, že se vztahují k investičním cenným papírům a k nástrojům peněžního trhu, jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování podfondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem podfondu. Podfond musí zajistit, že použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením a určená statutem ani investiční strategie fondu, resp. podfondu. Podfond musí být v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet podfondu.

Metody zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování podfondu

Při řízení rizik uplatňuje Společnost následující metody:

- a) sledování a kontrola dodržování relevantních limitů a pravidel pro omezení rizik, která jsou dána obecně závaznými právními předpisy a statutem podfondu,
- b) sledování volatility výkonnosti fondu, kde je zohledněna distribuce výnosů v čase,
- c) sledování událostí operačního rizika.

H. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic

Fond (včetně jeho podfondu) neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností. Fond (včetně jeho podfondu) nesleduje cíl udržitelných investic. Fond (včetně jeho podfondu) nesleduje cíl snížení emisí uhlíku.

Fond (včetně jeho podfondu) neinvestuje cíleně do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu cíli ve smyslu čl. 2 bodu 17 nařízení (EU) 2019/2088.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Společnost v rámci obhospodařování fondu, resp. jeho podfondu postupuje racionálně, v souladu se zájmy svých investorů, a aktuálně nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu požadavků dle čl. 2 bodu 24 SFDR); tento postup Společnosti je v souladu s regulací a důvody postupu jsou blíže popsány v dokumentu „Politika udržitelnosti“, který je dostupný na internetových stránkách <https://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty..>

I. Další údaje

Údaje vyžadované § 238 odst. 1 a 2, resp. § 234 odst. 1 písm. k) a § 238 odst. 3 písm. p) ZISIF, upřesněné v § 42 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 244/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které již nejsou uvedeny výše:

- V rozhodném období nevykonávala ve vztahu k majetku fondu a/nebo k majetku podfondu činnost hlavního podpůrce žádná osoba.
- Společnost nebyla na účet fondu ani na účet podfondu v rozhodném období účastníkem žádného soudního ani rozhodčího sporu, který by se týkal majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, resp. jeho podfondem a u něhož by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu resp. jeho podfondu v rozhodném období.
- V rozhodném období nebyl stanoven ani vyplacen žádný podíl na zisku.
- Fond ani jeho podfond v rozhodném období nesledoval žádný určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark).
- Identifikační údaje osoby, která byla v rozhodném období pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu a bylo u ní uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu:
 - depozitář fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608
 - společnost Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, se sídlem Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704
 - společnost PPF banka a.s., IČO: 471 16 129, se sídlem Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 160 41, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1834
- Údaje podle čl. 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365
 - Společnost na účet fondu neuzavřela žádné swapy veškerých výnosů (ve smyslu čl. 3 bodu 18 nařízení 2015/2365) ani žádné obchody zajišťující financování neboli „SFT“ (ve smyslu čl. 3 bodu 11 nařízení 2015/2365).
- Údaje dle písm. m) přílohy č. 2 k vyhl. č. 244/2013 Sb. nejsou v této pololetní zprávě uvedeny, neboť se v rozhodném období netýkaly Fio realitního fondu SICAV, a.s. ani Fio realitního podfondu I.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 30. 6. 2026.

Po 30. 6. 2026 nenastaly žádné skutečnosti, jež by měly významný dopad na pololetní zprávu.

J. Údaje o osobách odpovědných za pololetní zprávu

Osobou odpovědnou za pololetní zprávu je Mgr. Jan Sochor – předseda představenstva obchodní společnosti Fio investiční společnost, a.s.

V Praze dne 24. 8. 2026

Mgr. Jan Sochor v. r.
předseda představenstva

Mgr. Josef Valter v. r.
člen představenstva



Rozvaha

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
IČO

Fio realitní fond SICAV, a.s.
Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00
140 52 628

Rozvaha k 30.06.2026 v tisících Kč						
Označ.	Text	Řádek	běžné období			minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
1.	<i>Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank</i>	1	0	0	0	0
2.	<i>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</i>	2	0	0	0	0
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0	0
3.	<i>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</i>	5	64	0	64	64
3.a)	splatné na požádání	6	64	0	64	64
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	<i>Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen</i>	8	0	0	0	0
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	<i>Dluhové cenné papíry</i>	11	0	0	0	0
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6.	<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</i>	14	0	0	0	0
7.	<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8.	<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	17	0	0	0	0
	z toho: v bankách	18	0	0	0	0
9.	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	19	0	0	0	0
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0	0
10.	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	22	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0	0
11.	<i>Ostatní aktiva</i>	24	0	0	0	0
12.	<i>Pohledávky z upsaného základního kapitálu</i>	25	0	0	0	0
13.	<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	26	19	0	19	22
	AKTIVA CELKEM	27	83	0	83	86

1.	<i>Závazky vůči bankám, družstevním záložnám</i>	28	0	0
1.a)	splatné na požádání	29	0	0
1.b)	ostatní závazky	30	0	0
2.	<i>Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen</i>	31	0	0
2a)	splatné na požádání	32	0	0
2b)	ostatní závazky	33	0	0
3.	<i>Závazky z dluhových cenných papírů</i>	34	0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35	0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36	0	0
4.	<i>Ostatní pasiva</i>	37	0	0
5.	<i>Výnosy a výdaje příštích období</i>	38	0	0
6.	<i>Rezervy</i>	39	0	0
6.a)	na důchody a podobné závazky	40	0	0
6.b)	na daně	41	0	0
6.c)	ostatní	42	0	0
7.	<i>Podřízené závazky</i>	43	0	0
	<i>Cizí zdroje celkem</i>		0	0
8.	<i>Základní kapitál</i>	44	100	100
8.a)	splacený základní kapitál	45	100	100
8.b)	vlastní akcie	46	0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47	0	0
9.	<i>Emisní ážio</i>	48	0	0
10.	<i>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</i>	49	0	0
10.a)	povinné rezervní a rizikové fondy	50	0	0
10.b)	ostatní rezervní fondy	51	0	0
10.c)	ostatní fondy ze zisku	52	0	0
11.	<i>Rezervní fond na nové ocenění</i>	53	0	0
12.	<i>Kapitálové fondy</i>	54	0	0
13.	<i>Oceňovací rozdíly</i>	55	0	0
13.a)	z majetku a závazků	56	0	0
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57	0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58	0	0
14.	<i>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</i>	59	-15	-12
15.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období</i>	60	-2	-2
	<i>Vlastní kapitál celkem</i>		83	86
	PASIVA CELKEM	61	83	86

Název účetní jednotky	Fio realitní podfond I.
Sídlo účetní jednotky	Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00
NÍČ	751 62 946

Rozvaha k 30.06.2026 v tisících Kč					
			běžné období		
Označ.	Text	Řádek	Brutto	Korekce	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	430 583	0	430 583
3.a)	splatné na požádání	6	383 583	0	383 583
3.b)	ostatní pohledávky	7	47 000	0	47 000
4.	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	8	1 056 863	0	1 056 863
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	1 056 863	0	1 056 863
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	17	2 116 950	0	2 116 950
	z toho: v bankách	18	0	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	19	0	0	0
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	22	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	24	0	0	0
12.	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	26	2 503	0	2 503
AKTIVA CELKEM		27	3 606 899	0	3 606 899
					3 220 378

1.	<i>Závazky vůči bankám, družstevním záložnám</i>	28			0	0
1.a)	splatné na požádání	29			0	0
1.b)	ostatní závazky	30			0	0
2.	<i>Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen</i>	31			0	0
2a)	splatné na požádání	32			0	0
2b)	ostatní závazky	33			0	0
3.	<i>Závazky z dluhových cenných papírů</i>	34			0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35			0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36			0	0
4.	<i>Ostatní pasiva</i>	37			4 014	3 559
5.	<i>Výnosy a výdaje příštích období</i>	38			0	0
6.	<i>Rezervy</i>	39			867	1 910
6.a)	na důchody a podobné závazky	40			0	0
6.b)	na daně	41			867	1 910
6.c)	ostatní	42			0	0
	<i>Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem</i>				4 881	5 469
7.	<i>Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů</i>	43			3 398 456	3 099 504
8.	<i>Základní kapitál</i>	44			0	0
8.a)	splacený základní kapitál	45			0	0
8.b)	vlastní akcie	46			0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47			0	0
10.	<i>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</i>	49			0	0
10.a)	povinné rezervní a rizikové fondy	50			0	0
10.b)	ostatní rezervní fondy	51			0	0
10.c)	ostatní fondy ze zisku	52			0	0
11.	<i>Rezervní fond na nové ocenění</i>	53			0	0
13.	<i>Oceňovací rozdíly</i>	55			187 082	77 087
13.a)	z majetku a závazků	56			187 082	77 087
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57			0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58			0	0
15.	<i>Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů</i>	60			16 480	38 318
	PASIVA CELKEM	61			3 606 899	3 220 378



Výkaz zisku a ztráty

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
IČO

Fio realitní fond SICAV, a.s.
Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00
140 52 628

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2026 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	PL1	0	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	PL3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	PL5	0	0
3.a.	výnosy z účastí s podstatným vlivem	PL6	0	0
3.b.	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	PL7	0	0
3.c.	výnosy z ostatních akcií a podílů	PL8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	PL9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	PL10	0	0
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	PL11	0	0
7.	Ostatní provozní výnosy	PL12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	PL13	0	0
9.	Správní náklady	PL14	2	2
9.a.	náklady na zaměstnance	PL15	0	0
9.aa.	z toho: mzdy a platy			
9.ab.	sociální a zdravotní pojištění	PL16	0	0
9.b.	ostatní správní náklady	PL17	2	2
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL18	0	0
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL19	0	0
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	PL20	0	0
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	PL21	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL22	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL23	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	PL24	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	PL25	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	PL26	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	PL27	-2	-2
20.	Mimořádné výnosy	PL28	0	0
21.	Mimořádné náklady	PL29	0	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	PL30	0	0
23.	Daň z příjmů	PL31	0	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	PL32	-2	-2

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
NIČ

Fio realitní podfond I.
Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00
751 62 946

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2026 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	PL1	40 986	29 528
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	PL3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	PL5	0	0
3.a.	výnosy z účasti s podstatným vlivem	PL6	0	0
3.b.	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	PL7	0	0
3.c.	výnosy z ostatních akcií a podílů	PL8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	PL9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	PL10	21 554	15 004
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	PL11	-1 514	26 398
7.	Ostatní provozní výnosy	PL12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	PL13	0	0
9.	Správní náklady	PL14	571	694
9.a.	náklady na zaměstnance	PL15	0	0
9.aa.	z toho: mzdy a platy			
9.ab.	sociální a zdravotní pojištění	PL16	0	0
9.b.	ostatní správní náklady	PL17	571	694
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL18	0	0
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL19	0	0
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	PL20	0	0
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	PL21	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL22	0	0
15.	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL23	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	PL24	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	PL25	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	PL26	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	PL27	17 347	40 228
20.	Mimořádné výnosy	PL28	0	0
21.	Mimořádné náklady	PL29	0	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	PL30	0	0
23.	Daň z příjmů	PL31	867	1 910
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	PL32	16 480	38 318