

Pololetní zpráva 2023

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 akciích, fondovém kapitálu, skladbě majetku a o aktivech fondu a podfondu	5
D. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Fio realitního podfondu I.	9
E. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám	10
F. Údaje o osobě provádějící správu majetku a údaje o členech výboru odborníků	10
G. Údaje o technikách obhospodařování	11
H. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	12
I. Další údaje	13
J. Údaje o osobách odpovědných za pololetní zprávu	14
ROZVAHA	15
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	20



Obecná část

A. Základní informace o obhospodařovateli fondu

Obchodní firma:	Fio investiční společnost, a.s. (dále též „Společnost“)
Sídlo:	V Celnici 1028/10, 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, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21
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. 2023 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. 2023 až 30. 6. 2023

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. 2023 až 30. 6. 2023

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, 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. 2023 bylo u Fio realitního fondu SICAV, a.s. evidováno v oběhu 37 144 384 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 37 939 407,45 Kč (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy CZK k 30. 6. 2023) a 32 777 549 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 32 862 035,20 EUR (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy EUR k 30. 6. 2023). Za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 bylo vydáno 6 132 524 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 6 192 764,90 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 7 740 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové tržní hodnotě 7 890,32 Kč. Za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 bylo vydáno 32 777 549 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 32 777 577,38 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 0 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové tržní hodnotě 0 EUR.

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy CZK od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

	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	499 134	499 134,00	0	0,00	499 134	499 134,00
únor	809 916	809 916,00	0	0,00	809 916	809 916,00
březen	1 667 616	1 667 616,00	0	0,00	1 667 616	1 667 616,00
duben	484 563	492 607,81	1 000	1 016,60	483 563	491 591,21
květen	1 026 466	1 045 765,09	900	916,92	1 025 566	1 044 848,17
červen	1 644 829	1 677 726,00	5 840	5 956,80	1 638 989	1 671 769,20
Celkem	6 132 524	6 192 764,90	7 740	7 890,32	6 124 784	6 184 874,58

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy EUR od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

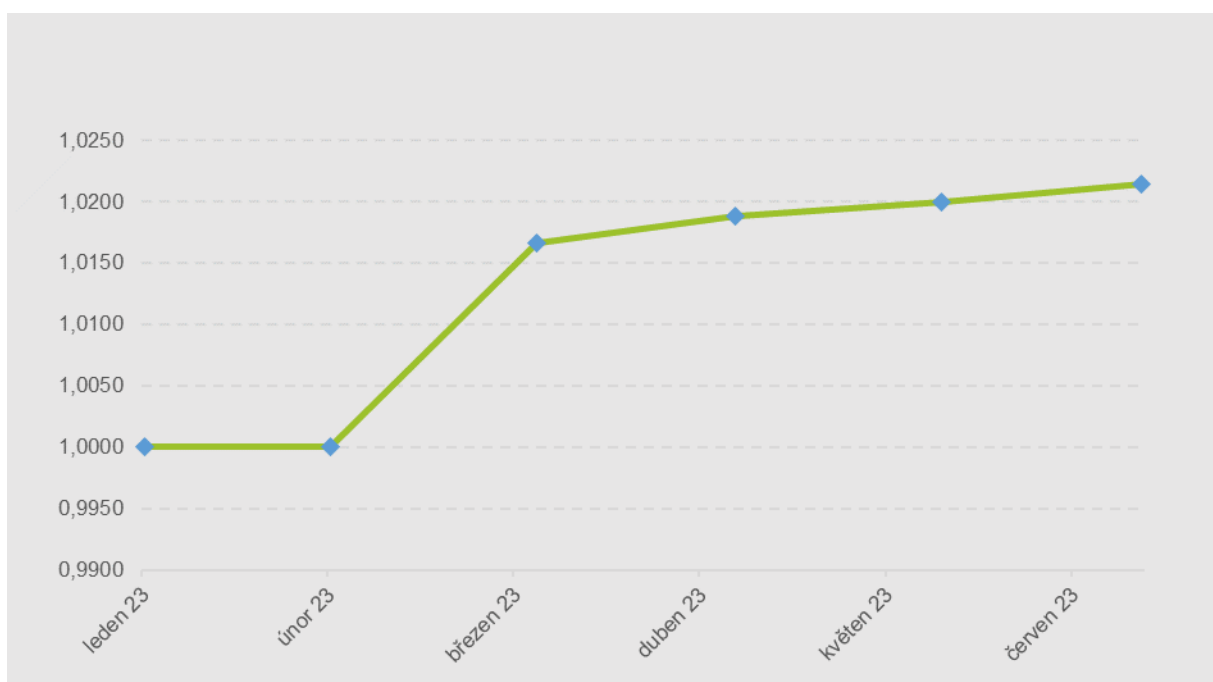
	vydané investiční akcie		odkoupené investiční akcie		saldo	
	počet v ks	objem v EUR	počet v ks	objem v EUR	počet v ks	objem v EUR
leden	0	0,00	0	0,00	0	0,00
únor	0	0,00	0	0,00	0	0,00
březen	0	0,00	0	0,00	0	0,00
duben	0	0,00	0	0,00	0	0,00
květen	32 754 070	32 754 070,00	0	0,00	32 754 070	32 754 070,00
červen	23 479	23 507,38	0	0,00	23 479	23 507,38
Celkem	32 777 549	32 777 577,38	0	0,00	32 777 549	32 777 577,38

Údaje o investičních akciích a fondovém kapitálu k 30. 6. 2023

údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy CZK vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2023	37 144 384 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy CZK k 30. 6. 2023	1,0214 Kč
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy EUR vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2023	32 777 549 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy EUR k 30. 6. 2023	1,0026 EUR

Hodnota fondového kapitálu fondu na jednu investiční akcii vzrostla v prvním pololetí 2023 u Třídy CZK o **2,14 %** na hodnotu **1,0214 Kč** a u Třídy EUR o **0,26 %** na hodnotu **1,0026 EUR**. Hodnota fondového kapitálu fondu na jednu investiční akcii u Třídy CZK činila v lednu a únoru shodně 1,0000 Kč v důsledku tříměsíčního upisovacího období, kdy fond upisoval investiční akcie Třídy CZK za jmenovitou hodnotu.

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 24.4 2023* do 30. 6. 2023



* 24.4 2023 je dnem založení EUR třídy Fio realitního podfondu I.

Údaje o skladbě majetku k 30. 6. 2023	Hodnota, tis. Kč	Podíl na celkových aktivech, %
Aktiva celkem	822 881	100%
Vklady a jiné pohledávky	371 384	45%
z toho vklady	52 337	6%
z toho pohledávky vůči nemovitostním společnostem	319 047	39%
Účasti na nemovitostních společnostech	451 427	55%
Ostatní aktiva	70	0%

V období od 1.1.2023 do 25.5.2023 bylo 100% majetku fondu drženo v hotovosti na bankovních účtech a krátkodobých depozitech denominovaných v CZK a EUR. Dne 25.5.2023 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o.

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 drženy v majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30. 6. 2023:

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech k 30. 6. 2023	Pořizovací cena, tis. Kč*	Reálná hodnota k 30.6.2023, tis. Kč	Výše majetkového podílu
Topas REAL spol. s r.o.	449 797	451 427	100%

* pořizovací cena majetkové účasti v Topas REAL spol. s r.o. je k datu sestavení pololetní zprávy předběžná, transakce zatím nebyla konečně vypořádána

V tabulce níže je uvedeno složení pohledávek za nemovitostními společnostmi k 30. 6. 2023:

Poskytnuté půjčky- jistina	Nominál v tis.	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná hodnota k 30.6.2023, tis. Kč
Topas REAL spol. s r.o.	13 368 EUR	313 810	317 221

V tabulce níže je uvedeno složení likvidní složky majetku k 30. 6. 2023:

Likvidní majetek	Reálná hodnota, tis. Kč
Pohledávky za bankami (vklady na bankovních účtech a krátkodobá termínovaná depozita)	52 337

Vývoj na realitním trhu v první polovině roku 2023

Tuzemská ekonomika se nachází již několik čtvrtletí na hraně hospodářské recese. Na spotřebu domácností doléhá pokles reálných příjmů z titulu vysoké inflace. Vysoké úrokové sazby, geopolitické faktory a nesoulad mezi očekáváním prodávajících a kupujících vedou k nižší investiční aktivitě na realitním trhu, který je navíc sužován nedostatkem kvalitních komerčních nemovitostí, které by jejich vlastníci byli ochotni prodat za akceptovatelných obchodních podmínek.

Celkový objem investic do komerčních nemovitostí za 1. pololetí roku 2023 meziročně poklesl přibližně o 40% a dosáhl 654 mil. EUR, přičemž celkově nejžádanějším sektorem se staly maloobchodní nemovitosti s podílem 54 %, následovány kancelářemi se 17% a průmyslové objekty tvořily 15 %. Nejvyšší podíl (63%) z celkového objemu transakcí realizovali domácí investoři těžící z dobré znalosti lokálního trhu.

Objem moderních kancelářských prostor zůstává v Praze stabilní na úrovni přibližně 3,85 mil. m². Základní nájemné v budovách prémiové kvality od konce roku 2022 vzrostlo a dosahuje ca. 27 EUR/m². Neobsazenost kanceláří v Praze poklesla o 0,3% a dosahuje 7,3%.

Poptávka po skladových prostorech se i nadále pohybovala na vysoké úrovni navzdory nově dokončeným projektům, přičemž neobsazenost se stále drží kolem 2%. Základní nájemné za moderní skladové prostory v Praze se pohybovalo ve výši 6,15 až 7,55 EUR za m², průměrné nájemné v ostatních lokalitách ČR se pohybovalo v rozmezí 5,25 – 6,25 EUR za m². Klesající spotřeba domácností negativně ovlivňuje zejména nájemce z oblasti e-commerce a distribuce, naopak z aktuální snahy globálních výrobních společností přiblížit místo výroby místu spotřeby (tzv. nearshoring) těží výrobní areály a investoři, kteří do nich investují.

V oblasti retailu je výkonnost obchodních center negativně ovlivněna klesající spotřebou domácností a snahou nájemců hledat pro svůj odbyt levnější řešení (např. formou relokací do okolních retail parků).

V rozhodném období nebyl součástí majetku fondu (ani jeho podfondu) žádný majetek podléhající zvláštním opatřením v důsledku jeho nízké likvidity.

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 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o., sídlo společnosti je na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 602 02 653. Společnost Topas REAL spol. s r.o., je vlastníkem budovy 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 pestrou 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 z 89%. 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. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00, technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost REIWAG Facility Services s.r.o., IČ: 407 63 544, Praha 2 – Vinohrady, Perucká 2542/10, PSČ 120 00. Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v první polovině roku 2023 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.

Práva zatěžující budovu (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):

Věcná břemena:

- ČSAD Praha Holding – horkovodní potrubí a sdělovací kabel
- ČSAD Praha Holding – veřejné osvětlení, kabelové vedení
- Pražská plynárenská distribuce – plynovodní přípojka
- GTS Czech – komunikační síť
- ČSAD Praha Holding – světelné signalizační zařízení
- ČSAD Praha Holding – kanalizace
- ČSAD Praha Holding – vodovodní řad
- 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 právo k nemovitosti ve prospěch Fio Realitní podfond I.

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 480 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 2022.

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	
Úplata Společnosti za činnost obhospodařování ¹	0,00 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace ¹	0,00 Kč
Úplata za činnost depozitáře ²	0,00 Kč
Úplata za činnost auditora ³	42 350,00 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních ⁴	viz výkaz zisku a ztráty

¹ částka nezahrnuje úplatu za měsíc červen, jelikož k faktické úhradě dochází až v následujícím období

² částka nezahrnuje úplatu za měsíce červen, jelikož k úhradě dochází až v následujícím období

³ částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2022

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 12 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. Josef Novotný

Ing. Josef Novotný má více než 10 let zkušeností z realitního trhu, nejprve jako analytik, od roku 2014 jako makléř, od 2015 do roku 2018 působil jako Head of Asset Management ve společnosti CEE Property Development Portfolio 2 a.s. (dceřiná společnost České spořitelny), kdy zajišťoval chod a správu realitního fondu s řadou realitních projektů. S finanční skupinou Fio spolupracuje od roku 2018, přičemž již v roce 2018 koordinoval vytvoření a úspěšné spuštění Fio globálního akciového fondu a Fio fondu domácího trhu a následně se dále významně podílel na další rozvoji Fio investiční společnosti a jí obhospodařovaných fondů.

Seznam členů výboru odborníků k 30. 6. 2023:

Doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D.

Doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D. v roce 2001 absolvoval manažersko-ekonomický obor na Provozně-ekonomické fakultě Mendelovy univerzity, následně v roce 2001 absolvoval obor Právo a právní věda na Právnické fakultě Masarykovy univerzity. V roce 2013 získal titul Ph.D. z oboru Management stavebnictví na Fakultě stavební Vysokého učení technického v Brně. V roce 2015 absolvoval postgraduální specializační studium v oboru Oceňování podniku na Mendelově univerzitě. V roce 2020 byl jmenován docentem v oboru Městské inženýrství a stavitelství na Vysoké škole báňské – Technická univerzita Ostrava. Doc. Dufek od roku 2014 působí jako soudní znalec v oboru Ekonomika se zaměřením na Ekonomická odvětví různá, specializace efektivnost veřejných stavebních investic, ekonomika veřejných zakázek, efektivita hospodaření územně samosprávných celků, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniku.

Ing. Miroslav Barnáš MRICS

Ing. Miroslav Barnáš v roce 2002 absolvoval obor Corporate Finance na Ekonomické univerzitě v Bratislavě, v roce 2011 mu byl udělen titul MRICS pro oblast Chartered Commercial Property Surveyor ze strany Royal Institute of Chartered Surveyors. Ing. Barnáš má více než patnáctileté zkušenosti v oblasti komerčních nemovitostí, a to zejména v České republice, na Slovensku a dalších trzích střední a východní Evropy. Za dobu své kariéry působil mimo jiné zejména jako ředitel pobočky poradenské společnosti JLL v České republice a na Slovensku.

Mgr. Tomáš Fiala, MRICS

Mgr. Tomáš Fiala v roce 1993 absolvoval magisterské studium oboru Inženýrská geologie a hydrogeologie na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy. Od roku 2007 je členem Royal Institute of Chartered Surveyors. Mgr. Tomáš Fiala má více než 20 let zkušeností v oblastech asset a portfolio managementu a poradenských služeb v oblasti komerčních nemovitostí. Za dobu své kariéry působil zejména jako ředitel pobočky Invesco Real Estate v České republice, nebo asset manager ve skupině ING.

G. Údaje o technikách 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. Tyto techniky obhospodařování lze použít pouze za podmínek specifikovaných ve statutu podfondu.

Všechny techniky k obhospodařování podfondu jsou v souladu s § 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 2023 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2023 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v první polovině roku 2023 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2023 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 nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu čl. 2 bodu 24 SFDR), přičemž mezi důvody, proč tak nečiní, lze zařadit zejména jasně ohraničenou a úzce zaměřenou investiční strategii podfondu, omezený typ aktiv nabývaných do majetku podfondu, přičemž pro některé z nich nejsou faktory udržitelnosti relevantní, a také neúplnou legislativu v oblasti udržitelných financí. Podrobněji jsou některé tyto důvody rozebrány v dokumentu „Politika udržitelnosti“, který je dostupný na <https://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty>.

I. Další údaje

Údaje vyžadované § 234 odst. 1 písm. k) a § 234 odst. 3 písm. p) ZISIF, resp. § 42 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:
 - o 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
 - o společnost Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704
 - o 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
 - o 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).
- Dne 24.4.2023 bylo zahájeno nabízení investičních akcií Třídy EUR.
- S účinností od 24.4.2023 došlo ke změně statutu Fio realitního fondu SICAV, a.s. a statutu Fio realitního podfondu I. a to v návaznosti na spuštění investičních akcií Třídy EUR. Aktualizované statuty jsou dostupné na webových stránkách <https://www.fiofondy.cz>.
- S účinností od 1.4.2023 nahradil Mgr. Tomáš Fiala, MRICS ve výboru odborníků Ing. Štěpánku Kopeckou.
- 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.
- Oproti minulému roku je namísto společnosti Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349, novým auditorem pro rok 2023 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO 40765521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, 14000 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637.

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 29.8.2023

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, V Celnici 1028/10, PSČ 11721
75161095

Rozvaha k 30.06.2023 v tisících Kč		běžné období				minulé období
Označ.	Text	Řádek	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	66	0	66	66
3.a)	splatné na požádání	6	66	0	66	66
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	29	0	29	0
	AKTIVA CELKEM	27	95	0	95	66

1.	Závazky vůči bankám, družstevním záložnám	28	0	0
1.a)	splatné na požádání	29	0	0
1.b)	ostatní závazky	30	0	0
2.	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	31	0	0
2a)	splatné na požádání	32	0	0
2b)	ostatní závazky	33	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	34	0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35	0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36	0	0
4.	Ostatní pasiva	37	0	0
5.	Výnosy a výdaje příštích období	38	0	0
6.	Rezervy	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.	Podřízené závazky	43	0	0
	Cizí zdroje celkem		0	0
8.	Základní kapitál	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.	Emisní ážio	48	0	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	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.	Rezervní fond na nové ocenění	53	0	0
12.	Kapitálové fondy	54	0	0
13.	Oceňovací rozdíly	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.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	59	-3	0
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	60	-2	-34
	Vlastní kapitál celkem		95	66
	PASIVA CELKEM	61	95	66

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
NIČ

Fio realitní podfond I.
Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721
75162946

Rozvaha k 30.06.2023 v tisících Kč		běžné období				minulé období
Označ.	Text	Řádek	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	52 337	0	52 337	0
3.a)	splatné na požádání	6	52 337	0	52 337	0
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	<i>Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen</i>	8	319 047	0	319 047	0
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	319 047	0	319 047	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	451 427	0	451 427	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	70	0	70	0
	AKTIVA CELKEM	27	822 881	0	822 881	0

1.	Závazky vůči bankám, družstevním záložnám	28	0	0
1.a)	splatné na požádání	29	0	0
1.b)	ostatní závazky	30	0	0
2.	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	31	0	0
2a)	splatné na požádání	32	0	0
2b)	ostatní závazky	33	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	34	0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35	0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36	0	0
4.	Ostatní pasiva	37	5 067	0
5.	Výnosy a výdaje příštích období	38	0	0
6.	Rezervy	39	58	0
6.a)	na důchody a podobné závazky	40	0	0
6.b)	na daně	41	58	0
6.c)	ostatní	42	0	0
7.	Podřízené závazky	43	0	0
	Cizí zdroje celkem		58	0
8.	Základní kapitál	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
9.	Emisní ážio	48	61	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	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.	Rezervní fond na nové ocenění	53	0	0
12.	Kapitálové fondy	54	816 568	0
13.	Oceňovací rozdíly	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.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	59	16	0
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	60	1 111	0
	Vlastní kapitál celkem		817 756	0
	PASIVA CELKEM	61	822 881	0



Výkaz zisku a ztráty

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
IČO

Fio realitní fond SICAV, a.s.
Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721
75161095

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2023 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	34
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	34
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	-34
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	-34

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
NIC

Fio realitní podfond I.
Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721
75162946

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2023 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	PL1	3 748	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 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	934	0
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	PL11	-1 596	0
7.	Ostatní provozní výnosy	PL12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	PL13	0	0
9.	Správní náklady	PL14	49	0
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	49	0
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	1 169	0
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	58	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	PL32	1 111	0