

# Pololetní zpráva 2024

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	11
G. Údaje o technikách obhospodařování	12
H. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	13
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:	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, Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00
Kontakty:	<a href="http://www.fiofondy.cz">www.fiofondy.cz</a> +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. 2024 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. 2024 až 30. 6. 2024

### 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. 2024 až 30. 6. 2024

### 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. 2024 bylo u Fio realitního fondu SICAV, a.s. evidováno v oběhu 56 835 628 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 60 985 803,47 Kč (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy CZK k 30. 6. 2024) a 33 490 986 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 35 274 213,50 EUR (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy EUR k 30. 6. 2024). Za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 bylo vydáno 13 176 119 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 13 873 589,77 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 383 358 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové tržní hodnotě 402 935,73 Kč. Za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 bylo vydáno 590 224 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 608 719,23 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 835 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové tržní hodnotě 863,44 EUR.

### Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy CZK od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

	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
<b>leden</b>	1 289 617	1 346 749,00	2 532	2 644,15	1 287 085	1 344 104,85
<b>únor</b>	1 477 409	1 544 337,77	56 013	58 550,35	1 421 396	1 485 787,42
<b>březen</b>	2 649 083	2 777 301,00	118 470	124 203,90	2 530 613	2 653 097,10
<b>duben</b>	1 006 151	1 057 266,00	116 315	122 223,80	889 836	935 042,20
<b>květen</b>	4 889 357	5 155 340,00	62 889	66 310,12	4 826 468	5 089 029,88
<b>červen</b>	1 864 502	1 992 596,00	27 139	29 003,41	1 837 363	1 963 592,59
<b>Celkem</b>	<b>13 176 119</b>	<b>13 873 589,77</b>	<b>383 358</b>	<b>402 935,73</b>	<b>12 792 761</b>	<b>13 470 654,04</b>

### Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy EUR od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

	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
<b>leden</b>	24 163	24 765,10	45	46,11	24 118	24 718,99
<b>únor</b>	8 641	8 866,98	0	0,00	8 641	8 866,98
<b>březen</b>	22 636	23 295,21	0	0,00	22 636	23 295,21
<b>duben</b>	500 104	515 807,70	63	64,97	500 041	515 742,73
<b>květen</b>	28 033	29 011,80	727	752,36	27 306	28 259,44
<b>červen</b>	6 647	6 972,44	0	0,00	6 647	6 972,44
<b>Celkem</b>	<b>590 224</b>	<b>608 719,23</b>	<b>835</b>	<b>863,44</b>	<b>589 389</b>	<b>607 855,79</b>

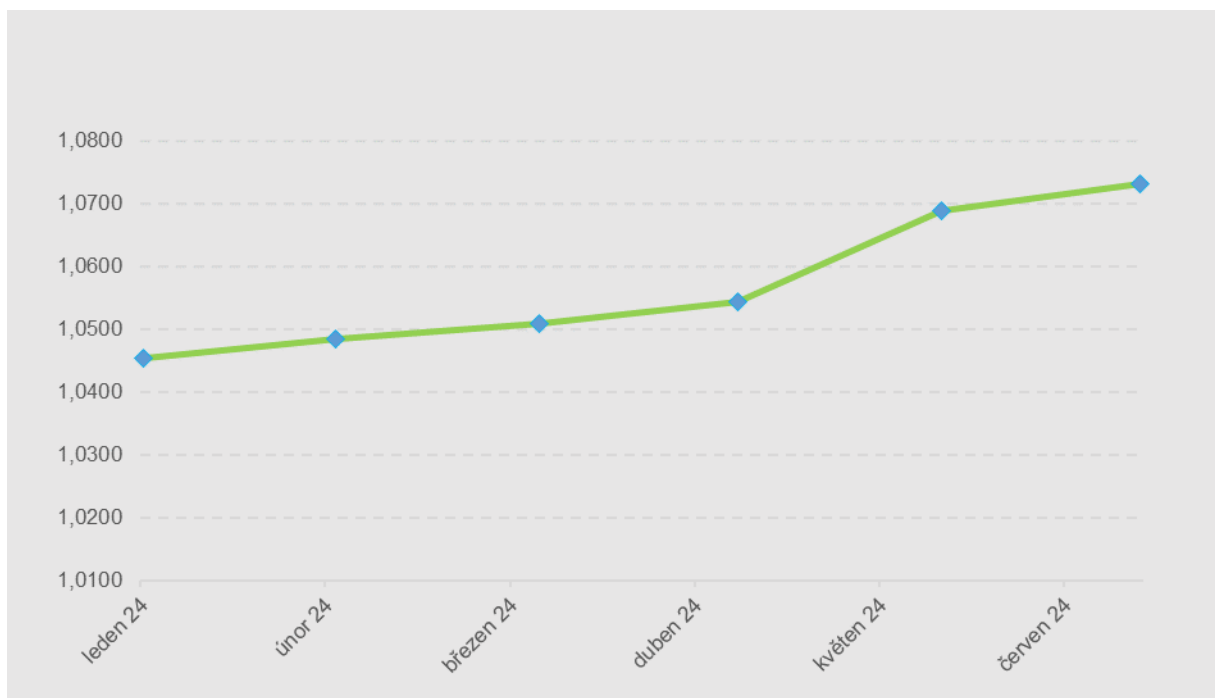
<b>Údaje o investičních akciích a fondovém kapitálu k 30. 6. 2024</b>	
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy CZK vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2024	<b>56 835 628 ks</b>
<b>údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy CZK k 30. 6. 2024</b>	<b>1,0730 Kč</b>
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy EUR vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2024	<b>33 490 986 ks</b>
<b>údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy EUR k 30. 6. 2024</b>	<b>1,0532 EUR</b>

Hodnota fondového kapitálu fondu na jednu investiční akcii vzrostla v prvním pololetí 2024 u Třídy CZK o **2,75 %** na hodnotu **1,0730 Kč** a u Třídy EUR o **2,76 %** na hodnotu **1,0532 EUR**.

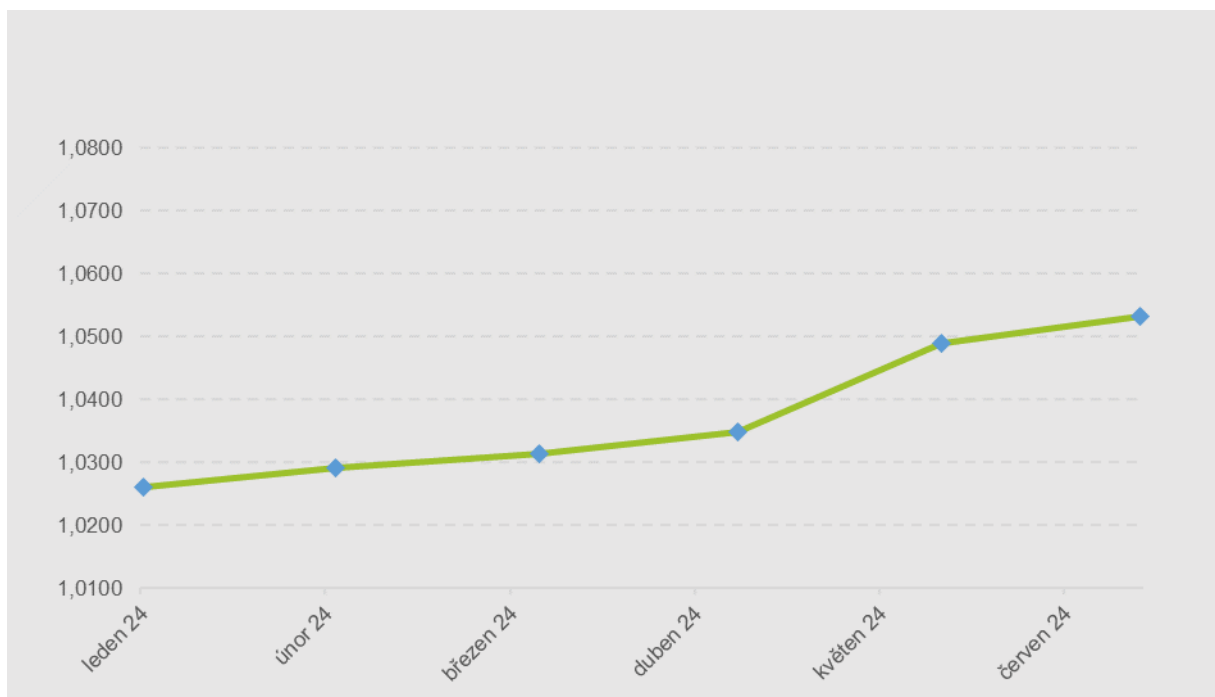
<b>Údaje o podílu nemovitostní a likvidní složky na aktivech Podfondu a jejich změnách od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 (vždy k poslednímu dni v měsíci)</b>			
	<b>Nemovitostní pohledávek společnostem)</b>	<b>složka (včetně k nemovitostním</b>	<b>Likvidní složka</b>
<b>leden</b>		92 %	8 %
<b>únor</b>		92 %	8 %
<b>březen</b>		92 %	8 %
<b>duben</b>		90 %	10 %
<b>květen</b>		89 %	11 %
<b>červen</b>		89 %	11 %

\* *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. 2024 do 30. 6. 2024



### Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024





Údaje o skladbě majetku k 30. 6. 2024	Hodnota, tis. Kč	Podíl na celkových aktivech, %
<b>Aktiva celkem</b>	<b>945 535</b>	<b>100 %</b>
Vklady a jiné pohledávky	437 846	46 %
<i>z toho vklady</i>	103 247	11 %
<i>z toho pohledávky vůči nemovitostním společnostem</i>	334 599	35 %
Účasti na nemovitostních společnostech	507 611	54 %
Ostatní aktiva	78	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. 2024:

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech k 30. 6. 2024	Pořizovací cena, tis. Kč*	Reálná hodnota k 30.6.2024, tis. Kč	Výše majetkového podílu
Topas REAL spol. s r.o.	451 062	507 611	100 %

\* pořizovací cena majetkové účasti v Topas REAL spol. s.r.o. včetně nákladů pořízení

V tabulce níže je uvedeno složení pohledávek za nemovitostními společnostmi k 30. 6. 2024:

Poskytnuté půjčky – jistina	Nominál v tis.	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná hodnota k 30.6.2024, tis. Kč
Topas REAL spol. s r.o.	13 368 EUR	313 810	334 599

V tabulce níže je uvedeno složení likvidní složky majetku k 30. 6. 2024:

Likvidní majetek	Reálná hodnota, tis. Kč
Pohledávky za bankami (vklady na bankovních účtech a krátkodobá termínovaná depozita)	103 247

### Vývoj na realitním trhu v první polovině roku 2024

Tuzemská ekonomika již tři čtvrtletí v řadě roste, nicméně tempo růstu není příliš výrazné. Růst HDP podpořila zejména rostoucí spotřeba domácností v důsledku znovuoživení růstu reálných mezd. Realitní trh v ČR zaznamenal ve 2. čtvrtletí 2024 v porovnání s tím předchozím oživení s objemem investic ca. EUR 500 mil. Stále se však pohybujeme na polovičních hodnotách oproti pětiletému průměru za sledovaná 1. pololetí. Dominantní podíl si za celé 1. pololetí t.r. i nadále udrželi domácí

investoři s podílem lehce přes 80 %. Díky významné transakci v 1. čtvrtletí (Arkády Pankrác) získal největší podíl na objemu investic segment maloobchodu, následovaný kancelářským sektorem (24 %) a industriálem (20 %). Prvotřídní kanceláře zaznamenaly ve 2. čtvrtletí 2024 mezikvartálně stabilní výnosy na úrovni 5,25 %. Ostatní sledované sektory, ruku v ruce s poklesem klíčových úrokových sazeb v ekonomice, výnosově klesaly, což značí potvrzení otočení dosavadního trendu (k dalšímu zlevňování komerčních nemovitostí by tudíž již docházet nemělo, minimálně ne v dosavadním rozsahu): výnosy z prvotřídních průmyslových aktiv se snížily z 5,25 % na 5,20% a výnosy z prvotřídních obchodních center klesly ze 6,50% na 6,25%. Jelikož jde v případě institucionálních nemovitostních transakcí především o eurové nemovitosti, větší oživení transakční aktivity, a tudíž i související možný pokles výnosů by mělo přinést další očekávané snižování klíčových úrokových sazeb, především ze strany ECB (hlavní úroková sazba 4,25 %, diskontní sazba toho času na úrovni 3,75 %). Ve 2. čtvrtletí 2024 bylo uzavřeno 12 investičních transakcí v celkové hodnotě převyšující EUR 500 mil. (nárůst o 68 % proti stejnému období loňského roku). Z pohledu sektorové skladby se na investiční aktivitě ve 2. čtvrtletí podílely kanceláře (34 %), průmyslové nemovitosti (28 %) a rezidenční nemovitosti (23 %). V samotné Praze se uskutečnilo 62 % objemu všech investic. Valná většina objemu pramenila z prodejů jednotlivých nemovitostí (nikoliv portfolií) s průměrnou velikostí transakce EUR 40 mil. a pouze jednou přesahující EUR 100 mil.

Z pohledu prognózy dalšího vývoje investiční aktivity na realitním trhu lze očekávat za celý rok 2024 vyšší objem než v roce 2023, jelikož stav za 1. pololetí již o 20 % převyšuje výsledky 1. pololetí roku 2023 a činí ca. EUR 850 mil. realizovaný v 19 transakcích. Celá řada dalších transakcí je nyní v běhu, což může vést k investicím za celý rok 2024 v objemu převyšující EUR 1,5 mld. Lze tudíž usuzovat, že realitní trh se již odrazil od svého dna a investiční aktivita bude i nadále sílit.

Objem moderních kancelářských prostor v Praze se mírně zvýšil na 3,95 mil. m<sup>2</sup>. Základní měsíční nájemné v kancelářských budovách prémiové kvality od konce roku 2022 nadále mírně roste a dosahuje ca. 28–29 EUR/m<sup>2</sup>. Neobsazenost kanceláří v Praze mírně vzrostla a dosahuje 7,9 % zejména v důsledku nové výstavby a také z důvodu zmenšování potřebné plochy ze strany některých nájemců. V centrálních lokalitách (Praha 1 a Praha 8) i nadále přetrvává nedostatek volných kancelářských prostor v nabídce.

Neobsazenost industriálních ploch se meziročně zvýšila o 88 b.p. na 2,9 % (bez zahrnutí shell and core prostor). Celková výstavba nových ploch i přes pokles oproti loňskému roku zůstává na poměrně vysoké úrovni (970 tis. m<sup>2</sup>) z toho zhruba třetina ploch je stavěna na spekulativní bázi (bez předchozího zajištění nájemce). Základní měsíční nájemné za moderní skladové prostory v prémiových lokalitách (prime rent) dosahovalo 7,25 - 7,40 EUR za m<sup>2</sup>, průměrné nájemné v ostatních lokalitách ČR se pohybovalo v rozmezí 5,25 – 6,75 EUR za m<sup>2</sup>. Z aktuální snahy globálních výrobních společností přiblížit místo výroby místu spotřeby (tzv. nearshoring) těží zejména výrobní areály a investoři, kteří do nich investují.

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, 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 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 zastávky 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 92 %. 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 nabyt 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 2116/15, 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. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o., výnosovou metodou k 31.3.2024. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 12.6.2024.

*Práva zatěžující budovu (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 síť
- Quantcom, a.s. – inženýrské síť
- 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 2023.

<b>Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024</b>	
Úplata Společnosti za činnost obhospodařování <sup>1</sup>	<b>3 583 000,52 Kč</b>
Úplata Společnosti za činnost administrace <sup>1</sup>	<b>1 791 500,27 Kč</b>
Úplata za činnost depozitáře <sup>2</sup>	<b>290 400,00 Kč</b>
Úplata za činnost auditora <sup>3</sup>	<b>266 200,00 Kč</b>
Údaje o dalších nákladech či daních <sup>4</sup>	viz výkaz zisku a ztráty

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

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

<sup>3</sup> částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2023

<sup>4</sup> 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. 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. 2024:**

#### **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 2024 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2024 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v první polovině roku 2024 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2024 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:
    - 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. 2024.**

- Fio realitní podfond I. k 1.8.2024 rozšířil své nemovitostní portfolio o industriální park GARBE Park Chomutov o celkové výměře přibližně 29 600 m<sup>2</sup>, prodávajícím byla developerská společnost GARBE Industrial Real Estate. Hodnota transakce činila přibližně 33 milionů EUR, přičemž tato transakce k datu sestavení pololetní zprávy nebyla finálně vypořádána. Průmyslový park je plně pronajat dceřině společnosti z německé skupiny Fielmann Group AG zabývající se především výrobou dioptrických brýlí.

## **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 29.8.2024

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  
14052628

Rozvaha k 30.06.2024 v tisících Kč		běžné období				minulé období
Označ.	Text	Řádek	Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>1.</b>	<b><i>Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank</i></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.</b>	<b><i>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</i></b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b><i>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</i></b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>66</b>
3.a)	splatné na požádání	6	64	0	64	66
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
<b>4.</b>	<b><i>Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen</i></b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
<b>5.</b>	<b><i>Dluhové cenné papíry</i></b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
<b>6.</b>	<b><i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</i></b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7.</b>	<b><i>Účasti s podstatným vlivem</i></b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
<b>8.</b>	<b><i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i></b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: v bankách	18	0	0	0	0
<b>9.</b>	<b><i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0	0
<b>10.</b>	<b><i>Dlouhodobý hmotný majetek</i></b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0	0
<b>11.</b>	<b><i>Ostatní aktiva</i></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12.</b>	<b><i>Pohledávky z upsaného základního kapitálu</i></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13.</b>	<b><i>Náklady a příjmy příštích období</i></b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>29</b>
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>27</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>95</b>

<b>1.</b>	<b>Závazky vůči bankám, družstevním záložnám</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.a)	splatné na požádání	29	0	0
1.b)	ostatní závazky	30	0	0
<b>2.</b>	<b>Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2a)	splatné na požádání	32	0	0
2b)	ostatní závazky	33	0	0
<b>3.</b>	<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35	0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36	0	0
<b>4.</b>	<b>Ostatní pasiva</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5.</b>	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6.a)	na důchody a podobné závazky	40	0	0
6.b)	na daně	41	0	0
6.c)	ostatní	42	0	0
<b>7.</b>	<b>Podřízené závazky</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
8.a)	splacený základní kapitál	45	100	100
8.b)	vlastní akcie	46	0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47	0	0
<b>9.</b>	<b>Emisní ážio</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10.</b>	<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>11.</b>	<b>Rezervní fond na nové ocenění</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13.</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>14.</b>	<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>59</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>
<b>15.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>60</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>89</b>	<b>95</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>61</b>	<b>89</b>	<b>95</b>

Název účetní jednotky  
Sídlo účetní jednotky  
NIČ

Fio realitní podfond I.  
Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00  
75162946

Rozvaha k 30.06.2024 v tisících Kč		běžné období			minulé období	
Označ.	Text	Řádek	Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>1.</b>	<b><i>Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank</i></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.</b>	<b><i>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</i></b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b><i>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</i></b>	<b>5</b>	<b>103 247</b>	<b>0</b>	<b>103 247</b>	<b>52 337</b>
3.a)	splatné na požádání	6	103 247	0	103 247	52 337
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
<b>4.</b>	<b><i>Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen</i></b>	<b>8</b>	<b>334 599</b>	<b>0</b>	<b>334 599</b>	<b>319 047</b>
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	334 599	0	334 599	319 047
<b>5.</b>	<b><i>Dluhové cenné papíry</i></b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
<b>6.</b>	<b><i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</i></b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7.</b>	<b><i>Účasti s podstatným vlivem</i></b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
<b>8.</b>	<b><i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i></b>	<b>17</b>	<b>507 611</b>	<b>0</b>	<b>507 611</b>	<b>451 427</b>
	z toho: v bankách	18	0	0	0	0
<b>9.</b>	<b><i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0	0
<b>10.</b>	<b><i>Dlouhodobý hmotný majetek</i></b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0	0
<b>11.</b>	<b><i>Ostatní aktiva</i></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12.</b>	<b><i>Pohledávky z upsaného základního kapitálu</i></b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13.</b>	<b><i>Náklady a příjmy příštích období</i></b>	<b>26</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>70</b>
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>27</b>	<b>945 535</b>	<b>0</b>	<b>945 535</b>	<b>822 881</b>

<b>1.</b>	<b>Závazky vůči bankám, družstevním záložnám</b>	<b>28</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1.a)	splatné na požádání	29		0	0
1.b)	ostatní závazky	30		0	0
<b>2.</b>	<b>Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen</b>	<b>31</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
2a)	splatné na požádání	32		0	0
2b)	ostatní závazky	33		0	0
<b>3.</b>	<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	<b>34</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35		0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36		0	0
<b>4.</b>	<b>Ostatní pasiva</b>	<b>37</b>		<b>1 636</b>	<b>5 067</b>
<b>5.</b>	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>38</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>39</b>		<b>0</b>	<b>58</b>
6.a)	na důchody a podobné závazky	40		0	0
6.b)	na daně	41		0	58
6.c)	ostatní	42		0	0
	<b>Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem</b>			<b>1 636</b>	<b>5 125</b>
<b>7.</b>	<b>Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů</b>	<b>43</b>		<b>885 303</b>	<b>815 032</b>
<b>8.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>44</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
8.a)	splacený základní kapitál	45		0	0
8.b)	vlastní akcie	46		0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47		0	0
<b>10.</b>	<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</b>	<b>49</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>11.</b>	<b>Rezervní fond na nové ocenění</b>	<b>53</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13.</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>55</b>		<b>56 315</b>	<b>1 613</b>
13.a)	z majetku a závazků	56		56 315	1 613
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57		0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58		0	0
<b>15.</b>	<b>Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů</b>	<b>60</b>		<b>2 281</b>	<b>1 111</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>61</b>		<b>945 535</b>	<b>822 881</b>



## 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  
14052628

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2024 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>PL1</b>	0	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>PL3</b>	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	<b>PL5</b>	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.	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>PL9</b>	0	0
5.	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>PL10</b>	0	0
6.	<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>PL11</b>	0	0
7.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>PL12</b>	0	0
8.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>PL13</b>	0	0
9.	<b>Správní náklady</b>	<b>PL14</b>	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.	<b>Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>PL18</b>	0	0
11.	<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>PL19</b>	0	0
12.	<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>PL20</b>	0	0
13.	<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám</b>	<b>PL21</b>	0	0
14.	<b>Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>PL22</b>	0	0
15.	<b>Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>PL23</b>	0	0
16.	<b>Rozpuštění ostatních rezerv</b>	<b>PL24</b>	0	0
17.	<b>Tvorba a použití ostatních rezerv</b>	<b>PL25</b>	0	0
18.	<b>Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem</b>	<b>PL26</b>	0	0
19.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>PL27</b>	-2	-2
20.	<b>Mimořádné výnosy</b>	<b>PL28</b>	0	0
21.	<b>Mimořádné náklady</b>	<b>PL29</b>	0	0
22.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	<b>PL30</b>	0	0
23.	<b>Daň z příjmů</b>	<b>PL31</b>	0	0
24.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>PL32</b>	-2	-2

Název účetní jednotky  
Sídlo účetní jednotky  
NIC

Fio realitní podfond I.  
Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00  
75162946

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2024 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>PL1</b>	<b>13 512</b>	<b>3 748</b>
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>PL3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	<b>PL5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>PL9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>PL10</b>	<b>5 757</b>	<b>934</b>
6.	<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>PL11</b>	<b>-5 628</b>	<b>-1 596</b>
7.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>PL12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>PL13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9.	<b>Správní náklady</b>	<b>PL14</b>	<b>941</b>	<b>49</b>
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	941	49
10.	<b>Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>PL18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11.	<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>PL19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12.	<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>PL20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13.	<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám</b>	<b>PL21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14.	<b>Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>PL22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15.	<b>Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>PL23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
16.	<b>Rozpuštění ostatních rezerv</b>	<b>PL24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17.	<b>Tvorba a použití ostatních rezerv</b>	<b>PL25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18.	<b>Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem</b>	<b>PL26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>PL27</b>	<b>1 186</b>	<b>1 169</b>
20.	<b>Mimořádné výnosy</b>	<b>PL28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21.	<b>Mimořádné náklady</b>	<b>PL29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
22.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	<b>PL30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
23.	<b>Daň z příjmů</b>	<b>PL31</b>	<b>-1 095</b>	<b>58</b>
24.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>PL32</b>	<b>2 281</b>	<b>1 111</b>