



Výroční zpráva za rok končící 31.12.2023

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 a podfondu	4
C. Údaje o činnosti obhospodařující Společnosti ve vztahu k majetku fondu a podfondu	5
D. Údaje o investičních akcích, fondovém kapitálu, skladbě majetku a o aktivech fondu a podfondu	5
E. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Fio realitního podfondu I.	10
Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Fio Realitní podfond I.	11
F. Údaje o osobě provádějící správu majetku a údaje o členech výboru odborníků	11
G. Údaje o technikách obhospodařování	12
H. Údaje o rizikovém profilu a pákovém efektu	13
I. Údaje o mzdách a o odměňování	14
J. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám	15
K. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	16
L. Další údaje	16
M. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu	18
ZPRÁVA AUDITORA	
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023	
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	



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 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 31. 12. 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 a podfondu

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 31. 12. 2023
IČO:	14052628

Další údaje:

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Základní informace o podfondu:

Celý název:	Fio realitní podfond I.
Typ fondu dle AKAT:	speciální fond nemovitostí
Datum vzniku:	17. 12. 2021
Základní účetní měna podfondu:	CZK
ISIN investičních akcií Třídy CZK:	CZ0008048220
Zahájení vydávání investičních akcií Třídy CZK:	30. 11. 2022
ISIN investičních akcií Třídy EUR:	CZ0008050424
Zahájení vydávání investičních akcií Třídy EUR:	24. 4. 2023
Rozhodné období	1. 1. 2023 až 31. 12. 2023

Vedoucí osoby Fondu:

Jediným členem představenstva Fondu je Fio investiční společnost, a.s., kterou při výkonu funkce zastupuje Mgr. Jan Sochor. Ve vztahu k Fondu v rámci Společnosti působí v souladu s § 21 odst. 5 ZISIF 2 osoby, které skutečně řídí činnost Společnosti ve vztahu k Fondu, a to Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM a Ing. Josef Novotný.

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 a účetní závěrku fondu i jeho podfondu za rok 2023 ověřila 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 nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu s právními předpisy, přičemž fond dosahuje tohoto investičního cíle prostřednictvím jím vytvářených podfondů.

Fio realitní podfond I. podle své investiční strategie bude investovat primárně do komerčních nemovitostí (administrativní a maloobchodní centra, retailové parky, logistické 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 činnosti obhospodařující Společnosti ve vztahu k majetku fondu a podfondu

Dne 30. 11. 2022 byl zahájen úpis investičních akcií Třídy CZK Fio realitního podfondu I. V průběhu prvních tří měsíců byla hodnota investiční akcie Třídy CZK stanovena na úrovni nominální hodnoty 1,00 Kč za investiční akcii Třídy CZK a následně byla pravidelně měsíčně přeceňována. Dne 24. 4. 2023 byl zahájen úpis investičních akcií Třídy EUR Fio realitního podfondu I. za nominální hodnotu 1,00 EUR a následně byly investiční akcie pravidelně měsíčně přeceňovány.

Majetek Podfondu je alokován z 92,3 % v nemovitostní složce a 7,7 % majetku je drženo ve formě hotovosti na bankovních účtech a termínovaných depozitech. Roční výkonnost Podfondu může výrazně kolísat vzhledem k rané fázi, malé diverzifikaci Podfondu a postupně nabíhajícím akvizicím. Investoři jsou vystaveni zejména rizikům plynoucím z koncentrace fondu, kreditního rizika nájemců, rizika nemovitostního trhu, rizika finančních trhů a vývoje úrokových sazeb.

Fondový kapitál k 31. 12. 2023 činil celkem 878,7 milionů Kč. Cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosahovat stabilního zhodnocení finančních prostředků Podfondu investováním primárně do prvotřídních komerčních, případně rezidenčních nemovitostí.

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

Ke dni 31. 12. 2023 bylo u Fio realitního podfondu I. evidováno v oběhu 44 042 867 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 45 932 547,56 Kč. (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy CZK k 31. 12. 2023) Za období od 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023 bylo vydáno 13 140 486 ks investičních akcií o celkové hodnotě 13 409 004,99 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 117 219 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 121 129,02 Kč.

Ke dni 31. 12. 2023 bylo u Fio realitního podfondu I. evidováno v oběhu 32 901 597 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 33 679 738,60 EUR (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy EUR k 31. 12. 2023) Za období od 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023 bylo vydáno 32 902 084 ks investičních akcií o celkové hodnotě 32 903 698,31 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 487 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 489,21 EUR.

Srovnání celkového fondového kapitálu Podfondu a fondového kapitálu Podfondu na jednu investiční akcii			
Období	Třída	NAV	NAV / akcie
31.12.2021	Třída CZK	0,00 Kč	0,0000 Kč
31.12.2022	Třída CZK	31 019 600,00 Kč	1,0000 Kč
	Třída CZK	45 932 547,56 Kč	1,0429 Kč
31.12.2023	Třída EUR	33 679 738,60 EUR	1,0237 EUR

**Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy CZK Podfondu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 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
červenec	1 382 933	1 412 530,00	588	600,58	1 382 345	1 411 929,42
srpen	1 448 210	1 488 038,00	0	0,00	1 448 210	1 488 038,00
září	1 116 056	1 147 976,39	12 360	12 713,48	1 103 696	1 135 262,91
říjen	1 727 480	1 782 761,00	35 840	36 986,88	1 691 640	1 745 774,12
listopad	621 698	641 967,00	37 362	38 579,98	584 336	603 387,02
prosinec	711 585	742 967,70	23 329	24 357,78	688 256	718 609,92
Celkem	13 140 486	13 409 004,99	117 219	121 129,02	13 023 267	13 287 875,97

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy EUR Podfondu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 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
červenec	17 533	17 578,80	399	400,03	17 134	17 178,77
srpen	10 090	10 176,07	0	0,00	10 090	10 176,07
září	17 886	18 058,09	0	0,00	17 886	18 058,09
říjen	16 796	17 013,05	0	0,00	16 796	17 013,05
listopad	42 401	42 973,77	88	89,18	42 313	42 884,59
prosinec	19 829	20 321,15	0	0,00	19 829	20 321,15
Celkem	32 902 084	32 903 698,31	487	489,21	32 901 597	32 903 209,10



Údaje o investičních akciích Podfondu a fondovém kapitálu Podfondu k 31. 12. 2023

údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy CZK vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 31. 12. 2023	44 042 867 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy CZK k 31. 12. 2023	1,0429 Kč
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy EUR vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 31. 12. 2023	32 901 597 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy EUR k 31. 12. 2023	1,0237 EUR

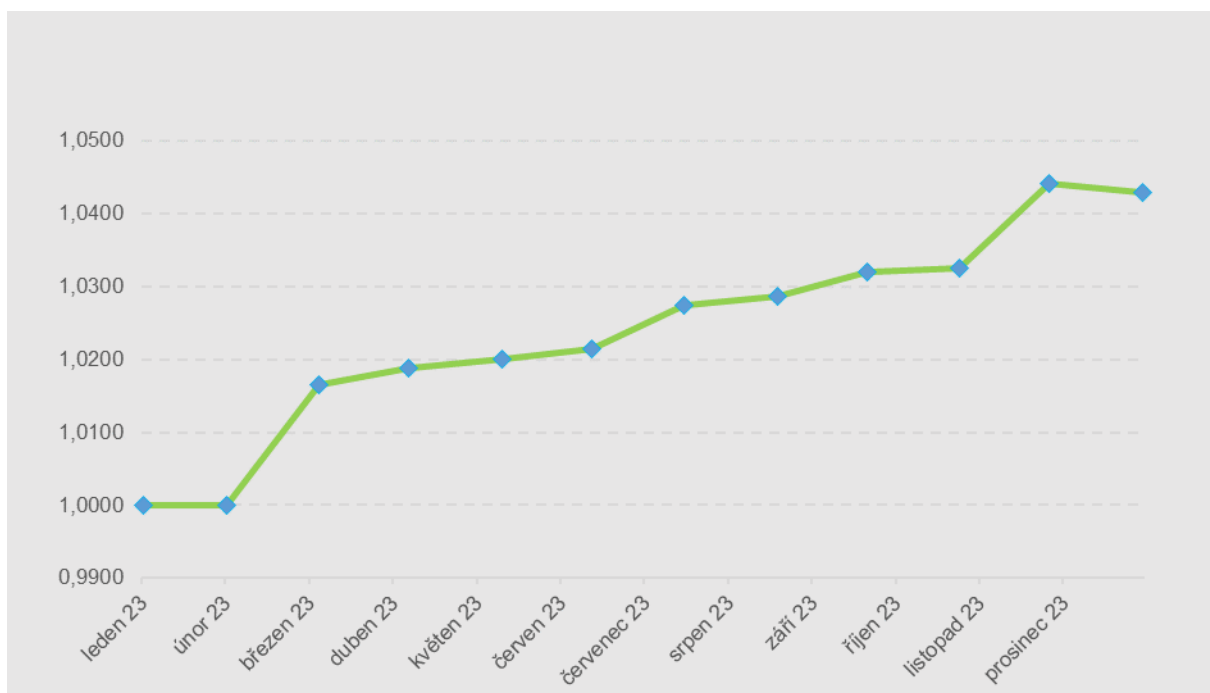
Hodnota fondového kapitálu Podfondu na jednu investiční akcii vzrostla v roce 2023 u Třídy CZK o **4,29 %** na hodnotu **1,0429 Kč** a u Třídy EUR o **2,37 %** na hodnotu **1,0237 EUR**. Rozdílná výkonnost tříd Podfondu je ovlivněna zejména nestejným srovnávacím obdobím (datum úpisu EUR třídy 24. 4. 2023). Hodnota fondového kapitálu Podfondu 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.

Údaje o podílu nemovitostní a likvidní složky na aktivech Podfondu a jejich změnách v roce 2023 (vždy k poslednímu dni v měsíci)

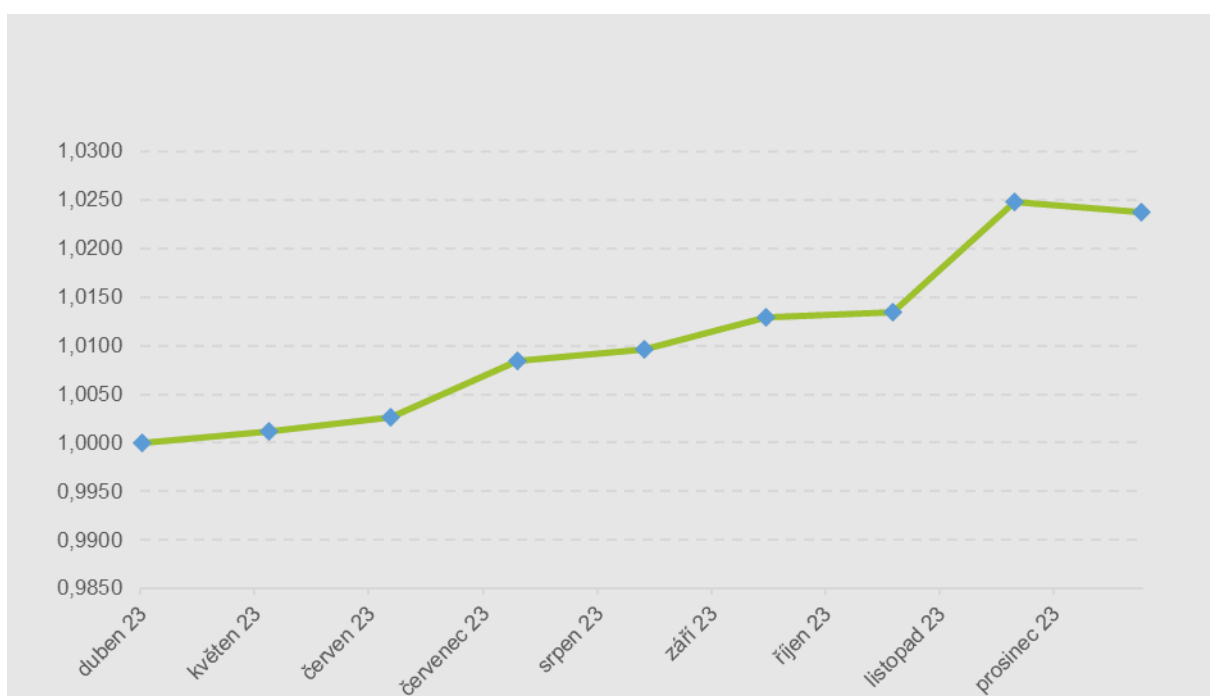
	Nemovitostní složka (včetně pohledávek k nemovitostním společnostem)	Likvidní složka
leden	0,00%	100,00%
únor	0,00%	100,00%
březen	0,00%	100,00%
duben	0,00%	100,00%
květen	93,86%	6,13%
červen	93,63%	6,36%
červenec	93,25%	6,73%
srpen	93,04%	6,96%
září	92,79%	7,20%
říjen	92,45%	7,54%
listopad	92,45%	7,54%
prosinec	92,26%	7,74%

* 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 Podfondu od 1.1.2023 do 31.12.2023



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR Podfondu od 24.4 2023* do 31. 12. 2023



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



Údaje o skladbě majetku Podfondu k 31. 12. 2023	Hodnota, tis. Kč	Podíl na celkových aktivech Podfondu, %
Aktiva celkem	881 963	100,00%
Vklady a jiné pohledávky	398 819	45,22%
<i>z toho vklady</i>	68 297	7,74%
<i>z toho pohledávky vůči nemovitostním společnostem</i>	330 522	37,48%
Účasti na nemovitostních společnostech	483 144	54,78%
Ostatní aktiva	0	0,00%

V období od 1.1.2023 do 25.5.2023 bylo 100% majetku Podfondu 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 Podfondu 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 Podfondu na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2023

Majetkové účasti Podfondu v nemovitostních společnostech k 31. 12. 2023	Pořizovací cena*, tis. Kč	Reálná hodnota, tis. Kč	Výše majetkového podílu
Topas REAL, spol. s r.o.	451 062	483 144	100%

* pořizovací cena majetkové účasti v Topas Real, spol. s r.o včetně nákladů pořízení

Likvidní majetek	Reálná hodnota, tis. Kč
Pohledávky za bankami	68 297

Vývoj na realitním trhu v roce 2023

Tuzemská ekonomika se v roce 2023 pohybovala na hraně hospodářské recese a nedosáhla ještě úrovně výkonu před pandemií COVID 19. Na spotřebu domácností doléhal pokles reálných příjmů z titulu vysoké inflace. Vysoké úrokové sazby, geopolitické faktory a nesoulad mezi cenovým očekáváním prodávajících a kupujících vedou k nižší investiční aktivitě na realitním trhu, který je navíc sužován kromě hůře dostupného financování i nedostatkem kvalitních komerčních nemovitostí, které by jejich vlastníci byli ochotni prodat za akceptovatelných obchodních podmínek.

Celkový objem investic do komerčních nemovitostí za rok 2023 meziročně poklesl přibližně o 25 % a dosáhl objemu přibližně 1,36 miliardy EUR, přičemž celkově nejžádanějším sektorem se staly maloobchodní nemovitosti s podílem 41 %, následovány kancelářskými budovami s podílem 22 %, zájem o průmyslové nemovitosti oproti minulým letům poklesl. Nejvyšší podíl (cca 80 %) 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. V průběhu roku 2023 nebyla zahájena v Praze výstavba nových kancelářských prostor (pouze byly zahájeny rekonstrukce starších budov, bez zásadního vlivu na celkovou nabídku). Základní nájemné v budovách prémiové kvality od konce roku 2022 vzrostlo a dosahuje cca 27,5 EUR/m². Neobsazenost kanceláří meziročně v Praze poklesla o 0,5 % a dosahuje 7,2%. Průměrný nájem průběžně roste v důsledku indexace nájmu, přičemž ve vnitřním městě Prahy se základní měsíční nájemné pohybuje v rozsahu 17,75 - 18,50 EUR/m². Aktivita nájemců je primárně poháněna renegociacemi stávajících nájemních smluv.

Poptávka po skladových prostorech se začíná pomalu ochlazovat, neobsazenost dosáhla ve 3Q 2023 2,2 % (2,68 % při započtení prostor v stavu shell and core). Stavební aktivita však zůstává nadále vysoká. Základní měsíční nájemné za moderní skladové prostory v Praze se pohybovalo ve výši 6,15 až 7,55 EUR za m², průměrné měsíční 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). Obchodníci čelí poklesu ziskových marží a navyšujících se celkových nákladů na pronájem prostor (růst nájemného z titulu indexačních doložek, růst cen energií a služeb atd.).

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

E. 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 pouze jedné nemovitosti a to 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 obsazena z 92%. Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hrůša & 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. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu. 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 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.

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

Věcná břemena:

- 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.

Informace související s oceňováním nemovitosti :

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou k 30.9.2023. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků ke dni 15. 11. 2023.

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

Osoby 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

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. Ve finanční skupině Fio působí 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. Josef Novotný je absolventem ČZU Praha, oboru ekonomika a systémové inženýrství.

Seznam členů výboru odborníků k 31. 12. 2023:

Doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D.

Doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D. v roce 2001 absolvoval v manažersko-ekonomickém oboru na Provozně-ekonomické fakultě Mendelovy univerzity, následně v roce 2001 absolvoval v oboru 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.



Tomáš Fiala, MRICS

Vystudoval Přírodovědeckou fakultu Univerzity Karlovy a od roku 2007 je členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS). Má 30 let zkušeností v oblasti real estate, působil mimo jiné ve společnostech ING RE Investment Management, GE Money Bank a JLL a má rozsáhlé znalosti místního nemovitostního trhu, jakož i fungování institucionálních investičních fondů. Jeho profesní zkušenosti a reference zahrnují aktivity aktivního asset a portfolio managementu komerčních i residenčních nemovitostí, včetně strategie a následné realizace prodejů jménem institucionálních klientů v České republice a Polsku. Stál u založení pražské kanceláře INVESCO RE v roce 2004 a od té doby se významnou měrou podílel na úspěšném růstu společnosti v České republice a Polsku, včetně působení v pozici statutárního zástupce a předsedy představenstva ve společnostech spravujících aktiva v České republice a Polsku. Společnost INVESCO RE opustil (z pozice Senior Director Investment Operations a vedoucího pražské pobočky) od roku 2023 se věnuje poskytování konzultačních služeb v oblasti nemovitostí.

Ing. Miroslav Barnáš MRICS

Ing. Miroslav Barnáš v roce 2002 absolvoval v oboru Corporate Finance na Ekonomické univerzitě v Bratislavě, v roce 2011 mu byl udělen MRICS pro oblast Chartered Commercial Property ze strany Royal Institute of Chartered Surveyors. Ing. Barnáš má více než patnáctileté zkušenosti v oblasti nemovitostí, a to zejména ve vztahu k České republice, Slovenské republice a dalších trzích střední a východní Evropy.

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 roce 2022 ani v roce 2023 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 31.12. 2022 a 31.12.2023 **náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.**

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v roce 2022 ani v roce 2023 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 31.12. 2022 a 31.12.2023 **náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.**

Údaje o výsledném objemu závazků k 31. 12. 2023 vztahujícím se k technikám obhospodařování uvádí následující tabulka:

Výsledný objem závazků vztahujícím se k technikám obhospodařování k 31. 12. 2023	
typ	celkový objem
finanční deriváty podle § 12 a § 13 nařízení	0 Kč
repo obchody podle § 31 až § 33 nařízení	0 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 o rizikovém profilu a pákovém efektu

Rizikový profil fondu a podfondu a systém řízení rizik, který uplatňuje Společnost

Rizikový profil podfondu byl k 31. 12. 2023 na hodnotě 3.

Společnost uplatňuje pro řízení rizik systémy limitů, které omezují rizikové expozice podle jednotlivých typů rizik (tržní, úvěrové, likviditní, operační). Dále pravidelně analyzuje podstupovaná rizika a vyhodnocuje zda jsou v souladu s rizikovým profilem podfondu.

Změny v míře využití pákového efektu, záruky poskytnuté v souvislosti s využitím pákového efektu, jakož i veškeré změny týkající se oprávnění k dalšímu využití poskytnutého finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu

Podfond má povoleno využívat pákový efekt a to formou měnových swapů pro účely zajištění své měnové pozice.



Jako záruky slouží peníze, které jsou vyměněny na začátku swapu a složený kolaterál.

V oprávnění k využití poskytnutého kolaterálu nedošlo ke změnám. Během roku 2023 nedošlo k situaci, kdy by bylo nutné poskytovat nebo přijímat hotovostní nebo jiný kolaterál za účelem snížení rizika selhání protistrany. V důsledku postupu účinné správy portfolia docházelo k expozicím vůči Fio bance, a.s., PPF bance, a.s. a Unicredit bank, a. s. ve formě termínovaných vkladů.

Míra využití pákového efektu fondem

Ke dni 31. 12. 2023 dosáhla míra využití pákového efektu z derivátů hodnoty 100 % (dle závazkové metody podle nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013). Nejvyšší míra využití pákového efektu za rok 2023 byla 101 %.

I. Údaje o mzdách a o odměňování

Údaje o odměnách vyplacených pracovníkům a vedoucím osobám podle § 234 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, jsou zpřístupněny v tabulkách níže.

Uvedené údaje se vztahují k celkové odměně všech zaměstnanců Společnosti, nikoliv pouze ve vztahu k zaměstnancům Společnosti, kteří jsou zcela nebo částečně zapojeni do činností fondu resp. podfondu. V roce 2023 nebyly Společností vyplaceny žádné odměny za zhodnocení kapitálu. Údaje rozdělené podle jednotlivých speciálních fondů zde nejsou uvedeny, neboť takové údaje nejsou k dispozici.

Údaje o počtech a odměnách pracovníků a vedoucích osob za rozhodné období	
Počet pracovníků k 31. 12. 2023	6
Počet vedoucích osob k 31. 12. 2023	4
Odměny pracovníků a vedoucích osob celkem	6 352 787 Kč
z toho odměny pro vedoucí osoby	0 Kč
fixní odměny	0 Kč
variabilní odměny	0 Kč
z toho odměny pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu resp. podfondu	1 840 759 Kč
fixní odměny	1 785 759 Kč
variabilní odměny	55 000 Kč
z toho odměny ostatních pracovníků	4 512 028 Kč
fixní odměny	4 221 284 Kč
variabilní odměny	290 744 Kč

Další údaje o odměňování:

Zásady odměňování (dále také jen „zásady“) zaměstnanců stanovuje představenstvo Společnosti, po předchozím souhlasu dozorčí rady Společnosti, s výjimkou zásad odměňování vybrané skupiny osob, které stanoví dozorčí rada Společnosti.

Zásady podporují řádné a efektivní řízení rizik a jsou s ním v souladu, nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Společnosti, zejména s ohledem na statut fondu, jsou v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy Společnosti a fondu a zahrnují opatření k zamezování střetům zájmů v souvislosti s odměňováním.



Vybranou skupinou osob se rozumí

- členové představenstva nebo dozorčí rady Společnosti
- osoby, které skutečně řídí činnost Společnosti (členové vrcholného vedení)
- osoby ve vnitřních kontrolních funkcích Společnosti, zejména osoby odpovědné za řízení rizik, compliance nebo vnitřní audit,
- osoby, jejichž činnost je spojena s podstupováním rizik Společnosti nebo fondu (risk takers),
- další osoby, jejichž odměňování je obdobné jako u osob uvedených pod bodem a) až d)

Zásady odměňování vybrané skupiny osob stanovují, že zaměstnanci ve vnitřních kontrolních funkcích jsou odměňováni podle plnění cílů stanovených pro danou vnitřní kontrolní funkci dle relevantních vnitřních předpisů Společnosti, a to nezávisle na výkonnosti útvarů, které kontrolují. Členové dozorčí rady Společnosti a zaměstnanci vnitřních kontrolních funkcí jsou odměňováni zpravidla pevnou složkou s vyloučením motivujících mechanismů. Výjimkou může být jedině případná pohyblivá složka spojená s úkoly kontroly, která je stanovena příslušným nadřízeným.

Odměnu mohou tvořit výlučně pevná a pohyblivá složka odměny, přičemž tyto složky odměny jsou vhodně vyvážené – pevná složka odměny tvoří dostatečně velký podíl celkové odměny tak, aby bylo možno pohyblivou omezit resp. vůbec nevyplatit. S ohledem na velikost a organizační uspořádání Společnosti a povahu, rozsah a složitost činností Společnosti, není Společností zřízen výbor pro odměňování.

J. 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 níže uvedené tabulce jsou uvedeny skutečné platby Společnosti a dalším osobám za rozhodné období roku 2023 (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.

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	
Úplata Společnosti za činnost obhospodařování ¹	3 389 582,41 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace ¹	1 694 791,19 Kč
Úplata za činnost depozitáře ²	290 400 Kč
Úplata za činnost auditora ³	330 000 Kč bez DPH
Údaje o dalších nákladech či daních ⁴	viz výkaz zisku a ztráty

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

² částka nezahrnuje úplatu za měsíce prosinec, jelikož k úhradě dochází až v následujícím období; od uzavření smlouvy s depozitářem až do nabytí prvního majetku odlišného od peněžních prostředků do majetku Fio realitní podfond I., je odměna depozitáře snížena na 0 Kč

³ částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2023 – tento náklad bude splatný až v průběhu roku 2024;

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



K. 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>.

L. Další údaje

Údaje vyžadované § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF, resp. přílohou č. 2 vyhlášky č. 244/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které již nejsou uvedeny výše:

- V rozhodném období nevykonávala ve vztahu k majetku fondu činnost hlavního podpůrce žádná osoba.
- Společnost nebyla na účet fondu ani 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 či podfondem a u něhož by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu nebo podfondu v rozhodném období. Fond nebyl 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 či podfondem a u něhož by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu nebo podfondu v rozhodném období.
- V rozhodném období nebyl stanoven ani vyplacen žádný podíl na zisku.
- Fond 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 Ing. Štěpánku Kopeckou ve výboru odborníků.
- 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.

Údaje vyžadované § 243 odst. 3 ZISIF, které již nejsou uvedeny výše:

- Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech: V roce 2024 je plánováno uskutečnění další akvizice (alespoň jedné) nemovitosti/nemovitostní společnosti do majetku podfondu.
- Údaje o záměru změnit investiční strategii: Změna investiční strategie fondu resp. podfondu není plánována.
- Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice: Prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti není aktuálně plánován.
- Popis důvodů nedodržení investičních limitů, došli-li k němu v rozhodném účetním období: V rozhodném období byly dodrženy investiční limity (s přihlédnutím ke skutečnosti, že Podfond v souladu s jeho statutem po celý rok 2023 využíval a i k okamžiku vydání této výroční zprávy nadále využívá výjimku z povinnosti dodržovat významnou většinu investičních limitů dle příslušných ustanovení účinných právních předpisů, jelikož od jeho vzniku uplynuly méně než 3 roky).

Údaje podle §21 zákona č. 563/1991 Sb., i účetnictví

- Výroční zpráva vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.
- Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu a Podfondu

Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondu. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedena v čl. 4 „Rizikový profil Podfondu“ statutu Podfondu.

Fond ani Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

Fond ani Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.



Předpokládaný vývoj Fondu a Podfondu v roce 2024

Na českém a obecně i střeoevropském nemovitostním trhu lze i v roce 2024 očekávat nadále omezenou investiční aktivitu a v případě vhodných investičních příležitostí je možný částečný návrat zahraničních kupců do regionu, což může vést ke stabilizaci trhu. Pozitivní vliv na trh bude mít rovněž očekávané postupné snižování hlavních úrokových měr ze stran centrálních bank zejména ve druhé polovině roku. Pokles nákladů financování povede ke zlepšení všeobecné investiční nálady na trhu.

I v roce 2024 se budeme snažit využít aktuální situace na trhu k zajištění vhodných prémiových nemovitostí do portfolia Podfondu s ohledem na sektorovou a geografickou diverzifikaci. Primárně se budeme zaměřovat na český a případně i slovenský trh. Vzhledem k tomu, že Podfond je v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolia průběžně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat.

U stávající nemovitosti Rohan BC budeme pokračovat v optimalizaci správy a provozu objektu s cílem udržení a zlepšení výnosnosti investice v dlouhodobém horizontu.

M. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

Osobou odpovědnou za výroční zprávu je člen představenstva společnosti Fio realitní fond SICAV, a.s., společnost Fio investiční společnost, a.s., kterou při výkonu funkce zastupuje Mgr. Jan Sochor.

V Praze dne 18. dubna 2024

Fio investiční společnost, a.s.
kterou při výkonu funkce zastupuje
Mgr. Jan Sochor



Zpráva auditora

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu Fio realitní fond SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Fio realitní fond SICAV, a.s., se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, Praha 1 („Fond“) k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2023,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2023, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

18. dubna 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981



Účetní závěrka fondu za rok končící 31.12.2023

Fio realitní fond SICAV, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená za rok končící 31. 12. 2023

Obchodní firma:	Fio realitní fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Praha 1, V celnici 1028/10
Identifikační číslo:	14052628
Rozvahový den:	31. 12. 2023
Datum sestavení účetní závěrky:	18.4.2024

Název účetní jednotky: Fio realitní fond SICAV, a.s.
 Sídlo účetní jednotky: V Celnici 1028/10, Praha 1, 117 21
 IČO: 140 52 628
 Sestaveno dne: 18.4.2024

Rozvaha k 31.12.2023

v tisících Kč

označ.	AKTIVA	řád.	31.12.2023			31.12.2022
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
3.	<i>Pohledávky za bankami a družstevními záložkami</i>	5	64	0	64	66
3.a)	splatné na požádání	6	64	0	64	66
13.	<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	26	27	0	27	31
	AKTIVA CELKEM	27	91	0	91	97
označ.	PASIVA	řád.			31.12.2023	31.12.2022
8.	<i>Základní kapitál</i>	44			100	100
8.a)	splacený základní kapitál	45			100	100
14.	<i>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</i>	59			-3	0
15.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období</i>	60			-6	-3
	Vlastní kapitál celkem				91	97
	PASIVA CELKEM	61			91	97

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2023

v tisících Kč

Označ.	Text	Číslo řád.	2023	2022
9.	<i>Správní náklady</i>	<i>PL14</i>	6	3
9.b.	ostatní správní náklady	PL17	6	3
	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné</i>			
19.	<i>činnosti před zdaněním</i>	<i>PL27</i>	-6	-3
24.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i>	<i>PL32</i>	-6	-3

Přehled o změnách vlastního kapitálu

v tisících Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk / (ztráta) minulých let	Zisk/(ztráta) běžného období	Fondový kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2022	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	100		-3	-3
Zůstatek k 31. prosinci 2022	100	0	-3	97

Počáteční stav k 1. lednu 2023	100	0	-3	97
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření minulý let		-3	3	0
Čistý zisk / ztráta za účetní období			-6	-6
Zůstatek 31 prosinci 2023	100	-3	-6	91

PŘÍLOHA
účetní závěrky sestavené za rok končící
31.12. 2023

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika Fondu

Fio realitní fond SICAV, a.s. (dále též jen „Fond“), se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 140 52 628, je akciovou společností s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV).

Fond je speciálním fondem podle §94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“), který není ani řídicím ani podřízeným fondem.

Fond byl vytvořen zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 14. 12. 2021, oddíl B, vložka 26879.

Předmětem činnosti fondu je činnost nesamosprávného investičního fondu, který vydává investiční akcie na účet podfondů. Fond nevydává investiční akcie.

Fond vytváří podfondy dle § 165 Zákona. O vytvoření Podfondu rozhoduje představenstvo Fondu, které zároveň schválením statutu Podfondu určí investiční strategii Podfondu a další pravidla pro fungování Podfondu.

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Fio realitní podfond I. (dále též jen „Podfond“). Podfond je účetní jednotka bez právní subjektivity a byl vytvořen zápisem do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou podle § 597 písm. a) Zákona dne 17. 12. 2021.

Doba, na kterou jsou Fond a Podfond vytvořeny, nejsou omezeny.

Činnosti v rámci obhospodařování a administrace Fondu, jakož i veškeré další činnosti související s činností Fondu, jsou svěřeny Fio investiční společnost, a.s., se sídlem V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1, IČO 067 04 441 (dále jen „Investiční společnost“), nebo jimi byla ze strany Investiční společnosti v souladu se statutem Fondu pověřena společnost Fio banka, a.s., která dále výkonem některých činností pověřila společnost RM-S FINANCE, s.r.o.

Investiční společnost pověřila v souladu s podmínkami stanovenými Zákonem společnost Fio banka, a.s. výkonem následujících činností spadajících pod činnosti administrace investičních fondů:

- a) vedení účetnictví Fondu a Podfondu
- b) poskytování právních služeb
- c) compliance a vnitřní audit
- d) vyřizování stížností a reklamací Investorů
- e) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním
- f) vedení seznamu vlastníků Cenných papírů vydávaných Fondem a úschova cenných

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

- papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem
- g) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu, resp. Podfondu
 - h) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu, resp. Podfondu
 - i) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Fondu, resp. Podfondu nebo srovnatelného dokumentu podle práva cizího státu a provádění jeho změn
 - j) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Fondu, resp. Podfondu
 - k) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Investorům, Fondu a jiným osobám
 - l) oznamování údajů a poskytování dokumentů, zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu
 - m) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu, resp. Podfondu
 - n) vedení evidence o vydávání a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
 - o) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
 - p) nabízení investic do Fondu.

Společnost Fio banka, a.s. dále pověřila v souladu s podmínkami stanovenými Zákonem společnost RM-S FINANCE, s.r.o. výkonem následujících činností spadajících pod činnost administrace investičních fondů:

- a) nabízení investic do Fondu (resp. jeho Podfondu) a
- b) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem (resp. jeho Podfondem).

Zakladatelem a jediným akcionářem Fondu je Fio banka, a.s.
Základní kapitál je tvořen 2 ks listinných akcií na jméno bez jmenovité hodnoty.

Fond nemá žádné vlastní zaměstnance.

Údaje o Investiční společnosti

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek Fondu, je Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, se sídlem V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1. Investiční společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 5. 1. 2018. Povolení k činnosti Investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2017/140360/CNB/570 ze dne 24. 10. 2017, které nabylo právní moci dne 9. 11. 2017.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

Investiční společnost je oprávněna podle Zákona v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou:

- přesáhnout rozhodný limit
- obhospodařovat
 - i. standardní fondy,
 - ii. speciální fondy, a
 - iii. 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
- provádět administraci
 - i. standardních fondů,
 - ii. speciálních fondů, a
 - iii. 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

Informace o depozitáři Fondu

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetevská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

Informace o auditorovi Fondu

Auditorem Fondu je PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČO: 407 65 521.

Rozhodující předmět činnosti Fondu

Fond svoji činnost realizuje prostřednictvím jím vytvářených podfondů (v současnosti je vytvořen pouze Podfond). Podfond na základě řádné žádosti investorů vydává investiční akcie, čímž od investorů shromažďuje peněžní prostředky za účelem jejich investování do nemovitostí a nemovitostních společností. Podfond dále, opět na základě řádné žádosti investorů Podfondu, odkupuje jím vydané investiční akcie. Investiční společnost může v souladu s příslušným ustanovením Zákona a statutu Podfondu vydávání a/nebo odkupování investičních akcií dočasně pozastavit.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

Zaměření Fondu

Rámcovým investičním cílem Fondu je dlouhodobé zhodnocení prostředků Investorů investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu s právními předpisy, přičemž Fond dosahuje tohoto investičního cíle prostřednictvím jím vytvářených Podfondů. Podfond má vlastní investiční strategii.

Investiční společnost jakožto obhospodařovatel Fondu usiluje o to, aby se zastoupení jednotlivých tříd aktiv v portfoliu Podfondu pohybovalo dlouhodobě v mezích uvedených ve statutu Podfondu.

Investiční strategie je vymezena příslušnými ustanoveními Zákona a prováděcích předpisů k Zákonu, zejména nařízením č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „Nařízení“), vztahujícími se na speciální fond nemovitostí, jakož i pravidly vymezenými ve statutu Podfondu.

Členové představenstva k 31. prosinci 2023

Fio investiční společnost, a.s.

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Jan Sochor

Společnost zastupuje vždy představenstvo prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2023

RNDr. Petr Marsa, MBA, LL.M.

Mgr. Romuald Kopún

Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vedení Fondu zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Aktuální ekonomická situace nemá významný vliv na fungování Fondu.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. 1. 2003, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. účinné od 1. 1. 2018, Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a přílohu k účetní závěrce.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby investiční společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Fond je součástí konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je Fio holding, a.s., se sídlem V Celnici 1028/10, Praha 1, 110 00, IČO: 601 92 763.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31. 12. 2023.

Účetní závěrka Fondu nezohledňuje finanční pozici a výkonnost Podfondu.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze.

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku vypořádání obchodu.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
- c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Pohledávky za bankami jsou vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k daným zůstatkům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z pohledávek za bankami jsou vykázány v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, postupuje odchylně.

Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích

Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob pro základní investiční fondy 5 %.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný k danému dni. Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána stejným způsobem.

Kurzové rozdíly vzniklé měsíčním přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zdaje účtována cena.

Regulační požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

Změna účetní metod

Fond v roce 2023 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány a jejich dopady kvantifikovány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zachyceny v účetních výkazech.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

4. ŘÍZENÍ RIZIK

Fond nevyvíjí investiční činnost, hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažena v příloze účetní závěrky Podfondu.

Úvěrové riziko

Riziko ekonomické ztráty v důsledku selhání protistrany, například nájemců nemovitostí, dlužníků z investičních nástrojů či jiné protistrany obchodu při plnění jejich smluvních závazků (při vyplácení úrokových výnosů z dluhopisu či vkladu, při splácení jistiny dluhopisu či vkladu, při provádění plateb v souvislosti s derivátovými transakcemi atd.). Tato rizika mohou být minimalizována zejména výběrem protistran dosahujících určité úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

Riziko koncentrace

Riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči protistranám nebo skupinám protistran, kde pravděpodobnost jejich selhání je ovlivněna společným faktorem rizika, například protistranám podnikajícím ve stejném odvětví hospodářství či stejné zeměpisné oblasti, vykonávajícím stejnou činnost nebo obchodujícím se stejnou komoditou, nebo z používání technik snižování úvěrového rizika.

Tržní riziko

Vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku Podfondu. Vývoj směnných kursů, úrokových sazeb, úvěrového rozpětí, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Podfondu vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů. Nejobecnější tržní rizika Podfondu jsou rozepsána níže, specifická rizika vyplývající ze skutečnosti, že Podfond je fondem nemovitostí jsou rozepsána v čl. 4.4. Statutu Podfondu):

a) měnové riziko – souvisí s potenciálním pohybem kurzů zahraničních měn způsobeným volatilitou jednotlivých měn, změnou v korelacích jednotlivých měn či cílováním kurzu.

b) úrokové riziko – souvisí s potenciální změnou v úrovni a volatilitě úrokových výnosů i ve změnách v korelacích mezi úrokovými výnosy pro jednotlivá úroková období. Změny zpravidla souvisejí s vývojem hospodářské situace a uplatňované politiky příslušných centrálních bank.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

Riziko likvidity

Může se projevit tehdy, když nemůže být plánovaná transakce provedena včas za přiměřenou tržní cenu v důsledku jejího neočekávaně velkého objemu, případně v důsledku nedostatečné tržní poptávky po tomto aktivu. Důsledkem tohoto stavu může být nerealizovatelné včasné zpeněžení aktiv za účelem porizení hotovosti pro vypořádání závazků ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. I když v souladu s Nařízením musí tvořit nejméně 10 % hodnoty majetku Podfondu likvidní aktiva ve smyslu § 70 odst. 4 Nařízení, vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které však tvoří zásadní část majetku Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepších cen včetně příslušných zápisů do katastru je z principu časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných Investičních akcií pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let. Toto riziko může být mitigováno např. přistavením krátkodobého úvěru.

Operační riziko

Riziko spočívající ve ztrátě majetku vlivem nedostatečných či chybných vnitřních procesů, vlivem selhání provozních systémů či lidského faktoru, případně vlivem vnějších událostí. Riziko může být zapříčiněno zejména nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek Podfondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem. Operační rizika jsou součástí každého podnikání, tedy i kolektivního investování. Společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy a obecnými standardy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře Podfondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, komplikace při rozsáhlé etapové výstavbě, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

Další rizika spojená s investováním do Podfondu jsou uvedena v části 5.3. Statutu Podfondu.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

5.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2022	31.12.2023
Běžné účty	66	64
Celkem	66	64

Běžné účty jsou splatné na požádání.

5.2. Náklady a příjmy příštích období

Fond k 31. 12. 2023 eviduje náklady příštích období v hodnotě 27 tis. Kč za ochrannou známku (2022: 31 tis. Kč).

5.3. Vlastní kapitál

Fond vydává Zakladatelské akcie a k vytvářeným Podfondům Investiční akcie. Fond nevydává akcie jiného druhu než Zakladatelské akcie a Investiční akcie. Všechny akcie Fondu jsou vydávány jako kusové akcie, tedy jako akcie, které nemají jmenovitou hodnotu.

Fond má základní kapitál ve výši 100.000 Kč.

Zakladatelské akcie Fondu jsou převoditelné na třetí osoby, včetně převodu mezi akcionáři, jen s předchozím písemným souhlasem dozorčí rady Fondu.

Fond plánuje ztrátu za rok 2023 ve výši 6 tis. Kč převést na účet hospodářského výsledku předchozích let.

5.4. Správní náklady

Fond eviduje správní náklady ve výši 6 tis. Kč.

5.5. Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv členěných podle nejdůležitějších druhů. Vzhledem k tomu, že všechny cenné papíry jsou obchodované na veřejných trzích, prodeje je možné realizovat do 3 měsíců.

2023

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	64	0	0	0	0	64
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	27	27
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	64	0	0	0	27	91

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2023

2022

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	66	0	0	0	0	66
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	31	31
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	66	0	0	0	31	97

5.6. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

Fond svoji činnost realizuje prostřednictvím jím vytvářených podfondů (v současnosti je vytvořen pouze Podfond). U Podfondu nedošlo v roce 2023 k žádnému překročení limitů uvedených v zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ani v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (s tím, že v roce 2023 Podfond uplatňoval řadu výjimek z těchto limitů vzhledem ke skutečnosti, že od jeho vzniku uplynuly méně než 3 roky). Rovněž nedošlo k žádnému porušení limitů uvedených ve statutu Podfondu (s tím, že v roce 2023 Podfond uplatňoval řadu výjimek z těchto limitů vzhledem ke skutečnosti, že od jeho vzniku uplynuly méně než 3 roky).

5.7. Změna statutu Fondu resp. Podfondu

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 28.2.2023 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, jejíž podstatou byla úprava dne stanovení aktuální hodnoty Investiční akcie a rovněž byla provedena pravidelná roční aktualizace nákladovosti a výkonnosti Fondu.

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 24.4.2023 účinnosti změna statutu, kterou byla do statutu promítnuto, že došlo ke spuštění třídy EUR. Dále byl v seznamu vedoucích osob a osob podle § 21 odst. 5 ZISIF Ing. Petr Bittner nahrazen Ing. Václavem Kubáčkem, jakožto osobou spoluodpovědnou za správu majetku ve Fondu, resp. Podfondu (ve smyslu § 21 odst. 5 ZISIF).

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 26.10.2023 účinnosti změna statutu, kterou byla do statutu přidána informace o změně auditora, kdy novým auditorem fondu se stala společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 40765521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, 14000 Praha 4.

5.8. Události po datu účetní závěrky

Vedení účetní jednotky nejsou známy žádné události, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky k 31. prosinci 2023.

Datum sestavení

18. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce

Mgr. Jan Sochor



Zpráva auditora

Fio realitní podfond I.

Zpráva nezávislého auditora

držitelům investičních akcií podfondu Fio realitní podfond I.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Fio realitní podfond I., se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, Praha 1 („Podfond“) k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2023,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Fio investiční společnost, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost statutárního orgánu společnosti Fio investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Fio investiční společnost, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán společnosti Fio investiční společnost, a.s. povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán společnosti Fio investiční společnost, a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti Fio investiční společnost, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti Fio investiční společnost, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti Fio investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti Fio investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

18. dubna 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981



Účetní závěrka fondu za rok končící 31.12.2023

Fio realitní podfond I.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená za rok končící 31. 12. 2023

Obchodní firma: Fio realitní podfond I,
podfond fondu Fio realitní fond SICAV, a.s.

Sídlo: Praha 1, V celnici 1028/10

Identifikační číslo: 75162946

Rozvahový den: 31. 12. 2023

Datum sestavení účetní závěrky: 18. 4. 2024

Název účetní jednotky: Fio realitní podfond I.
 Sídlo účetní jednotky: V Celnici 1028/10, Praha 1, 110 00
 Sestaveno dne: 18.4.2024

Rozvaha k 31.12.2023

v tisících Kč

označ.	AKTIVA	řád.	31.12.2023			31.12.2022
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
3.	<i>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</i>	5	68 297	0	68 297	31 090
3.a)	splatné na požádání	6	68 297	0	68 297	31 090
4.	<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	8	330 522	0	330 522	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	330 522	0	330 522	0
8.	<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	17	483 144	0	483 144	0
	AKTIVA CELKEM	27	881 963	0	881 963	31 090
označ.	PASIVA	řád.			31.12.2023	31.12.2022
4.	<i>Ostatní pasiva</i>	37			3 300	54
5.	<i>Rezervy</i>	39			0	1
6.b)	na daně	41			0	1
	<i>Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) celkem</i>				3 300	55
7.	<i>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</i>				857 854	0
12.	<i>Kapitálové fondy</i>	54			0	31 020
13.	<i>Oceňovací rozdíly</i>	55			32 081	0
13.a)	z majetku a závazků	56			32 081	0
15.	<i>Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií</i>	60			-11 272	15
	PASIVA CELKEM	61			881 963	31 090

Podrozvaha k 31.12.2023

v tisících Kč

Označ.	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	31.12.2023	31.12.2022
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	881 963	31 090
10.	Přijaté zástavy a zajištění	773 893	

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2023

v tisících Kč

označ.	TEXT	řad.	Skutečnost v účetním období	
			2023	2022
a	b	c	1	2
1.	<i>Výnosy z úroků a podobné výnosy</i>	<i>PL1</i>	16 798	75
5.	<i>Náklady na poplatky a provize</i>	<i>PL10</i>	6 290	4
6.	<i>Zisk nebo ztráta z finančních operací</i>	<i>PL11</i>	-20 195	0
9.	<i>Správní náklady</i>	<i>PL14</i>	490	55
9.b.	ostatní správní náklady	<i>PL17</i>	490	55
	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>			
19.		<i>PL27</i>	-10 177	16
23.	<i>Daň z příjmů</i>	<i>PL31</i>	1 095	1
24.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i>	<i>PL32</i>	-11 272	15

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

PŘÍLOHA

účetní závěrky sestavené za rok končící 31. 12. 2023

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika Fondu a Podfondu

Fio realitní podfond I. (dále též „Podfond“), se sídlem V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, je podfondem investičního fondu Fio realitní fond SICAV, a.s. (dále též jen „Fond“) a byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Podfond byl vytvořen zápisem do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou podle § 597 písm. a) Zákona dne 17. 12. 2021. Nabízení investic do investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 30. 11. 2022.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 14. 12. 2021 dle § 514 vespolejení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční Fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondu.

Podfond není samostatnou právnickou osobu a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu. Počet vydávaných investičních akcií ani doba, na kterou je Podfond vytvořen, nejsou omezeny.

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 30. 11. 2022 s přiděleným kódem ISIN CZ0008048220. Ke dni 31 prosince 2023 Fond eviduje 44 042 867 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2022: 31 019 600 ks).

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 24. 4. 2023 s přiděleným kódem ISIN CZ0008050424. Ke dni 31 prosince 2023 Fond eviduje 32 901 597 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2022: 0 ks).

Činnosti v rámci obhospodařování a administrace Podfondu, jakož i veškeré další činnosti související s činností Podfondu, jsou prováděny Fio investiční společnost a.s., se sídlem V celnici 1028/10, 110 00 Praha 1, IČO 067 04 441 (dále jen „Investiční společnost“), nebo jimi byla ze strany Investiční společnosti v souladu se statutem Podfondu pověřena společnost Fio banka, a.s., která dále výkonem některých činností pověřila společnost RM-S FINANCE, s.r.o.

Podfond nemá žádné vlastní zaměstnance.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Investiční společnost pověřila v souladu s podmínkami stanovenými Zákonem společnost Fio banka, a.s. výkonem následujících činností spadajících pod činnosti administrace investičních fondů:

- a) vedení účetnictví Fondu a Podfondu
- b) poskytování právních služeb
- c) compliance a vnitřní audit
- d) vyřizování stížností a reklamací Investorů
- e) plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním
- f) vedení seznamu vlastníků Cenných papírů vydávaných Fondem a úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem
- g) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu, resp. Podfondu
- h) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy Fondu, resp. Podfondu
- i) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Fondu, resp. Podfondu nebo srovnatelného dokumentu podle práva cizího státu a provádění jeho změn
- j) vyhotovení propagačního sdělení týkajícího se Fondu, resp. Podfondu
- k) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů Investorům, Fondu a jiným osobám
- l) oznamování údajů a poskytování dokumentů, zejména České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu
- m) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu, resp. Podfondu
- n) vedení evidence o vydávání a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
- o) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem
- p) nabízení investic do Fondu.

Společnost Fio banka, a.s. dále pověřila v souladu s podmínkami stanovenými Zákonem společnost RM-S FINANCE, s.r.o. výkonem následujících činností spadajících pod činnosti administrace investičních fondů:

- a) nabízení investic do Fondu (resp. jeho Podfondu) a
- b) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem (resp. jeho Podfondem).

Údaje o Investiční společnosti

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek Podfondu, je Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, se sídlem V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1. Investiční společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 5. 1. 2018. Povolení k činnosti Investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2017/140360/CNB/570 ze dne 24. 10. 2017, které nabylo právní moci dne 9. 11. 2017.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Investiční společnost je oprávněna podle Zákona v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou:

- přesáhnout rozhodný limit
- obhospodařovat
 - i. standardní fondy,
 - ii. speciální fondy, a
 - iii. 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
- provádět administraci
 - i. standardních fondů,
 - ii. speciálních fondů, a
 - iii. 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

Informace o depozitáři Podfondu

Depozitářem Fondu a Podfondu je na základě uzavřené smlouvy společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetevská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

Informace o auditorovi Podfondu

Auditorem Podfondu je PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČO: 407 65 521.

Rozhodující předmět činnosti Podfondu

Podfond na základě řádné žádosti investorů vydává investiční akcie (Třídy CZK a Třídy EUR), čímž od investorů shromažďuje peněžní prostředky za účelem jejich investování do nemovitostí a nemovitostních společností. Podfond dále, opět na základě řádné žádosti investorů Podfondu, odkupuje jím vydané investiční akcie. Investiční společnost může v souladu s příslušným ustanovením Zákona a statutu Podfondu vydávání a/nebo odkupování investičních akcií dočasně pozastavit.

Zaměření Podfondu

Cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosahovat stabilního zhodnocení prostředků Podfondu, a to investováním primárně do komerčních nemovitostí (administrativní a maloobchodní centra, retailové parky, logistické 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

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

v Nemovitostní společnosti. Výnosy z investic budou reinvestovány v souladu s investičními cíli Podfondu.

Investiční společnost jakožto obhospodařovatel Fondu (vč. Podfondu) usiluje o to, aby se zastoupení jednotlivých tříd aktiv v portfoliu Podfondu pohybovalo dlouhodobě v mezích uvedených ve statutu Podfondu.

Investiční strategie je vymezena příslušnými ustanoveními Zákona a prováděcích předpisů k Zákonu, zejména nařízením č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „Nařízení“), vztahujícími se na speciální fond nemovitostí, jakož i pravidly vymezenými ve statutu Podfondu.

Aktiva, která je možno nabývat do majetku Podfondu, jsou uvedena v čl. 3. části B. statutu Podfondu. Investiční limity vztahující se na Fond jsou upraveny v čl. 3. části C. statutu Podfondu.

Za účelem efektivního obhospodařování Podfondu může Investiční společnost používat techniky obhospodařování uvedené v čl. 3. části F. statutu Podfondu, tj. repo obchody dle § 31 až § 33 Nařízení a finanční deriváty upravené v § 12 a § 13 Nařízení. Tyto techniky obhospodařování může Investiční společnost používat pouze při dodržení podmínek dle čl. 3. části F. statutu Podfondu a povinností stanovených účinnými právními předpisy.

Členové představenstva Fondu k 31. prosinci 2023

Fio investiční společnost, a.s.

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Jan Sochor

Společnost zastupuje vždy představenstvo prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce

Členové dozorčí rady Fondu k 31. prosinci 2023

RNDr. Petr Marsa, MBA, LL.M.

Mgr. Romuald Kopún

Současná ekonomická situace

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vedení Fondu zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Podfond má momentálně v nemovitostním portfoliu majetkovou účast ve společnosti Topas REAL spol. s r.o., která vlastní administrativní budovu Rohan BC na Rohanském nábřeží v Praze 8 – Karlíně. Budova je uspokojivě obsazena bonitními nájemci. Nájemní smlouvy obsahují inflační doložky. Akvizice byla plně financována z vlastních zdrojů Podfondu. Z tohoto pohledu tedy vnímáme ekonomickou situaci Podfondu s ohledem na výše uvedené externí faktory jako stabilní.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. 1. 2003, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. účinné od 1. 1. 2018, Podfond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Podfond je povinen dodržovat regulační požadavky ZISIF.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Investiční společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Podfond je součástí konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je Fio holding, a.s., se sídlem V Celnici 1028/10, Praha 1, 110 00, IČO: 601 92 763.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je připravena za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Předchozí období bylo od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022, kdy podfond využil možnosti sestavit účetní závěrku za prodloužené účetní období delší než 12 měsíců.

Podfond zahájil svou činnost dne 30. listopadu 2022, kdy zahájil upisování investičních akcií Třídy CZK. Upisování investičních akcií Třídy EUR Podfondu bylo zahájeno dne 24. 4. 2023.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

Podfond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku vypořádání obchodu.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
- c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Dále je okamžikem uskutečnění účetního případu den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly.

Finanční aktiva a finanční závazky

i. Finanční nástroje – oceňování

Finanční nástroje – oceňování. Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky, (ii) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými pozorovatelnými vstupy pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a (iii) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům (včetně zaměstnanců, kteří působí jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

ii. Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – kategorie ocenění a obchodní model

Podfond klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: FVTPL a FVOCI. Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu Podfondu pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Obchodní model odráží způsob, jakým Podfond spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků - zda je cílem Podfondu: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv ("držení za účelem získání smluvních peněžních toků") nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv ("držení za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje"), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást "jiného" obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Podfond podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované Podfondem při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři kompenzováni.

iii. Finanční aktiva – odúčtování

Podfond odúčtuje finanční majetek, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Podfond převedl práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupila do dohody o převodu aktiva přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Podfond si díky dohodě o převodu aktiva neponechal kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmikoliv restrikcemi.

iv. Finanční závazky – odúčtování

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě jako účasti s rozhodujícím vlivem.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením náklady související, které představují reálnou hodnotu.

Následně je hodnota podílu stanovena minimálně dvakrát ročně výborem odborníků. Při ocenění účastí se postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv těchto společností. Hodnota nemovitosti držené za účelem jejího provozování je oceněna výnosovou metodou na základě znaleckého posudku.

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká. Podfond klasifikuje investice v nemovitostních společnostech jako FVOCI, pokud jsou tyto investice drženy s předpokladem dlouhodobého držení.

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady na ocenění nemovitostí a audit účetních závěrek nemovitostních společností vstupují do pořizovací ceny majetkové účasti.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v nemovitostních společnostech (např. prodejem účastí v nemovitostní společnosti, nebo prodejem nemovitosti) je snížení, včetně přepočtu cizích měn, vykázáno ve výkazu zisku a ztráty fondu jako „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi“

Vydané investiční akcie Podfondu

Podfond vydává dvě třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele za podmínek uvedených ve statutu Podfondu.

Vydané investiční akcie Podfondu jsou klasifikovány jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16.

Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům investičních akcií, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky „7. Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Vykazování fondového kapitálu v rámci položky rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, resp. jeho zhodnocení v rámci položky v rámci položky výkazu zisku a ztráty „Přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění“ je v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

Prodejní cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Podfondu a příslušného počtu investičních akcií. Investiční akcie jsou vydávány (upisovány) investorům na základě měsíčně stanovované upisovací ceny.

Zisk/(ztráta) za běžné období představuje zvýšení/(snížení) čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, které jsou prezentovány jako finanční závazek Podfondu na řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Pohledávky za bankami jsou vykazovány v reálné hodnotě. Úrokové výnosy z pohledávek za bankami jsou vykázány v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnutý úvěr, který je vykazován v reálné hodnotě. Úrokové výnosy jsou vykázány v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy.

Výnosové a nákladové úroky

Časové rozlišení úroků vztahující se k aktivům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z pohledávek za bankami jsou vykázány v položce Výnosy z úroků a podobné výnosy. Úrokové výnosy a náklady ze všech dluhových nástrojů jsou zachyceny na akruální bázi metodou efektivního úročení. Tato metoda zachycuje jako součást úrokových výnosů nebo nákladů všechny poplatky zaplacené nebo obdržené mezi smluvními stranami, transakční náklady a všechny ostatní prémie či diskonty, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

Výnosové a nákladové poplatky

Poplatky jsou účtovány na akruální principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“ a „Náklady na poplatky a provize“

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob pro základní investiční fondy 5 %.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný k danému dni. Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána stejným způsobem.

Kurzové rozdíly vzniklé měsíčním přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv

Rezervy

Podfond tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku. Podfond vytváří rezervu na závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázan jako krátkodobá pohledávka.

Regulační požadavky

Podfond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu se ZISIF.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány a jejich dopady kvantifikovány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zachyceny v účetních výkazech.

Změny účetních metod platných pro běžné účetní období

V účetní závěrce k 31.12.2022 byl fondový kapitál vykázán jako vlastní kapitál, konkrétně v položkách „Kapitálové fondy“ a „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“.

V roce 2023 začal Podfond vydávat EUR třídu investičních akcií, tudíž Podfond vydává dvě třídy investičních akcií. S každou třídou podílových listů jsou spojena rozdílná práva a rizika. Proto k 31.12.2023 byly vydané investiční akcie Podfondu klasifikované jako finanční závazky, protože tyto nástroje nesplňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32, ani u nich nelze aplikovat výjimky pro specifické nástroje dle bodu 16A-16B a 16C-16D.

4. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Oceňování majetkových účastí

Společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů Výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý, důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí nejdéle 3 roky.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně dvakrát za kalendářní rok, pro účely určení aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Podfondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty investiční akcie považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z posledního posudku externího znalce. Na základě tohoto posouzení jsou majetkové účasti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou a přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech fondu v položce „Oceňovací rozdíly“. Konkrétní metody a vstupy využití k oceňování majetkových účastí jsou popsány v kapitole *Majetkové účasti v nemovitostních společnostech*.

5. ŘÍZENÍ RIZIK

Úvěrové riziko

Riziko ekonomické ztráty v důsledku selhání protistrany, například nájemců nemovitostí, dlužníků z investičních nástrojů či jiné protistrany obchodu při plnění jejich smluvních závazků (při vyplácení úrokových výnosů z dluhopisu či vkladu, při splácení jistiny dluhopisu či vkladu, při provádění plateb v souvislosti s derivátovými transakcemi atd.). Tato rizika mohou být minimalizována zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu či renomé, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

Tržní riziko

Vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku Podfondu. Vývoj směnných kurzů, úrokových sazeb, úvěrového rozpětí, popř. dalších tržních indikátorů, má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku Podfondu vůči těmto rizikům (např. platba nájemného v eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Nejobecnější tržní rizika Podfondu jsou rozepsána níže, specifická rizika vyplývající ze skutečnosti, že Podfond je fondem nemovitostí jsou rozepsána v čl. 4.4. Statutu Podfondu):

- a) měnové riziko – souvisí s potenciálním pohybem kurzů zahraničních měn způsobeným volatilitou jednotlivých měn, změnou v korelacích jednotlivých měn či změnou měnové politiky centrálních bank.
- b) úrokové riziko – souvisí s potenciální změnou v úrovni a volatilitě úrokových výnosů i ve změnách v korelacích mezi úrokovými výnosy pro jednotlivá úroková období. Změny zpravidla souvisejí s vývojem hospodářské situace a uplatňované politiky příslušných centrálních bank.

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu. Měnové riziko je zajišťováno prostřednictvím finančních derivátů (měnové forwardy a swapy). Finanční deriváty jsou uzavírány s protistranami, na které jsou Risk managementem nastaveny limity.

Tabulka níže zobrazuje měnovou pozici fondu:

stav k 31.12.2023	Aktiva CZK (Look through přístup)	Pasiva CZK (Look through přístup)	Čistá pozice CZK (Look through přístup)	V měně (Look through přístup)
EUR	360 064 (843 208)	-814 523	-454 459 (-28 685)	-18 381 (-1 160)

Extrémně krátká pozice v EUR je způsobena denominací hodnoty podílu ve společnosti Topas REAL spol. s r.o. v CZK (483 mil. CZK), i když je většina cash flow i majetku společnosti v EUR.

Tržní rizikovost fondu je měřena hodnotou Value at Risk (dále jen „VaR“) a pomocí SRI – souhrnný rizikový ukazatel, který bere v úvahu jak volatilitu finančního nástroje (tržní riziko), tak bonitu emitenta (úvěrové riziko).

Hodnota VAR pro jednotlivá období byla měřena historickou metodou za období jeden rok s frekvencí jeden měsíc. V roce 2023 byly pro účely výpočtu VaR použity hodnoty jak benchmarku (3 měsíce z 12), tak dostupné hodnoty samotného NAV Podfondu.

V tabulce níže jsou v procentech uvedeny relativní měsíční hodnoty VaR:

	31.12.2023
Globální VaR	0,02 %

Dle ukazatele SRI fond spadá do rizikové třídy 3. Souhrnný ukazatel rizik (SRI), který může nabývat hodnot 1-7, vyjadřuje míru kolísání investice a pravděpodobnost její návratnosti. Hodnota 1 představuje nejmenší rizikovost produktu, ale současně lze předpokládat nejnížší očekávané výnosy; hodnota 7 nejvyšší rizikovost produktu, ale nejvyšší očekávané výnosy.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Geografická koncentrace investic

stav k 31.12.2023	USA	Eurozóna bez České republiky	Česká republika	Ostatní země
Nemovitosti	0	0	813 666	0

Riziko koncentrace

Riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči protistranám nebo skupinám protistran, kde pravděpodobnost jejich selhání je ovlivněna společným faktorem rizika, například protistranám podnikajícím ve stejném odvětví hospodářství či stejné zeměpisné oblasti, vykonávajícím stejnou činnost nebo obchodujícím se stejnou komoditou, nebo z používání technik snižování úvěrového rizika. V důsledku postupu účinné správy portfolia docházelo k expozicím vůči Fio bance, a.s., PPF bance, a.s. a Unicredit bank, a. s. ve formě termínovaných vkladů.

Riziko likvidity

Může se projevit tehdy, když nemůže být plánovaná transakce provedena včas za přiměřenou tržní cenu v důsledku jejího neočekávaně velkého objemu, případně v důsledku nedostatečné tržní poptávky po tomto aktivu. Důsledkem tohoto stavu může být nerealizovatelné včasné zpeněžení aktiv za účelem pořízení hotovosti pro vypořádání závazků ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. I když v souladu s Nařízením musí tvořit nejméně 10 % hodnoty majetku Podfondu likvidní aktiva ve smyslu § 70 odst. 4 Nařízení, vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které však tvoří zásadní část majetku Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je z principu časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných Investičních akcií pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let. Toto riziko může být mitigováno např. přistavením krátkodobého úvěru.

Operační riziko

Riziko spočívající ve ztrátě majetku vlivem nedostatečných či chybných vnitřních procesů, vlivem selhání provozních systémů či lidského faktoru, případně vlivem vnějších událostí. Riziko může být zapříčiněno zejména nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek Podfondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem. Operační rizika jsou součástí každého podnikání, tedy i kolektivního investování. Společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy a standardy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře Podfondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, komplikace při rozsáhlé etapové výstavbě, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

Další rizika spojená s investováním do Podfondu jsou uvedena v části 5.3. Statutu Podfondu.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

6.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2023	31.12.2022
Běžné účty	45 262	15
Termínované vklady	23 035	31 075
Celkem	68 297	31 090

Běžné účty jsou splatné na požádání.

6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty	31.12.2023	31.12.2022
Poskytnutý úvěr	330 522	0
Celkem	330 522	0

V průběhu roku 2023 (k 25.5.2023) Podfond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Topas REAL spol. s r.o. (IČO 60202653). V rámci investice došlo také k poskytnutí úvěru kupované společnosti (ve výši 13 368 tis. EUR) za účelem splacení úvěru předchozího vlastníka. Hodnota úvěru k 31. 12. 2023 ve výši 330 522 tis. Kč je pouze za společností Topas REAL spol. s r.o. Úvěr je splatný 24. 5. 2053. Úroková sazba úvěru činí 7 % p.a.

6.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

V průběhu roku 2023 Podfond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Topas REAL spol. s r.o. (IČO 60202653). Hodnota podílu k datu pořízení byla 451 063 tis. Kč. Přecenění účasti je účtováno proti oceňovacím rozdílům a hodnota účasti k 31. 12. 2023 činila 483 144 tis. Kč.

6.4. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2023	31.12.2022
Závazky za obhospodařování	576	0
Závazky za administraci	288	0
Závazek vůči depozitáři	48	0
Dohad na audit	303	54
Odložená daň	1 095	0
Ostatní dodavatelé	990	0
Celkem	3 300	54

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

6.5. Rezervy

Podfond k 31. 12. 2023 netvořil žádné rezervy.

6.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

V souladu s postupy účtování Podfond nemá základní kapitál.

Fond vydává Zakladatelské akcie a k vytvářeným podfondům investiční akcie, které splňují definici finančního závazku v souladu s IAS 32, odst. 11 a Podfond je vykazuje na řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Investiční akcie Podfondu jsou převoditelné na třetí osoby, včetně převodu mezi investory, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva Fondu.

Počet vydaných investičních akcií třídy CZK k 31. 12. 2023 byl 44 042 867 kusů a hodnota investiční akcie 1,0429 Kč.

Počet vydaných investičních akcií třídy EUR k 31. 12. 2023 byl 32 901 597 kusů a hodnota investiční akcie činila 1,0237 EUR.

Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu investičních akcií za rok 2023, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy investičních akcií Podfondu.

Přehled o změnách investičních akcií:

Počet investičních akcií (v tis. ks)	CZK třída	EUR třída
Zůstatek k 1.1.2022	0	0
Investiční akcie prodané	31 020	0
Investiční akcie zpětodkoupené	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	31 020	0
Zůstatek k 1.1.2023	31 020	0
Investiční akcie prodané	13 140	32 902
Investiční akcie zpětodkoupené	117	0
Zůstatek k 31.12.2023	44 043	32 902

6.7. Výnosy z úroků a podobné výnosy

Výnosy z úroků a podobné výnosy	2023	2022
Úroky z termínovaných vkladů	3 129	75
Úroky z vkladů na běžných účtech	0	0
Úroky z úvěru	13 669	0
Celkem	16 798	75

Veškeré výnosy plynou z aktivit v České republice.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

6.8. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize	2023	2022
Bankovní poplatky	3	4
Poplatky za obhospodařování	3 965	0
Poplatky za administraci	1 983	0
Poplatky depozitáři	339	0
Celkem	6 290	4

Poplatek za obhospodařování, hrazený Podfondem Investiční společnosti, činí v souladu se statutem Podfondu 0,8 % p.a. z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Podfondu (tj. NAV).

Poplatek za administraci, hrazený Podfondem Investiční společnosti, činí v souladu se statutem podfondu 0,4 % p.a. z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Podfondu (tj. NAV).

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., platí Podfond poplatek ve výši 480 tis. Kč ročně.

6.9. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Ztráta za rok 2023 ve výši 20 195 tis. Kč je tvořena kurzovými rozdíly z přecenění cizoměnových položek, především EUR třídy investičních akcií a bankovních účtů (2022: 0 tis. Kč).

6.10. Správní náklady

Správní náklady	2023	2022
Audit	399	55
Ostatní	91	0
Celkem	490	55

6.11. Daň z příjmů

Daň z příjmu	2023	2022
Výsledek hospodaření před zdaněním	-10 177	16
Přičitatelné položky	0	0
Odečitatelné položky	0	0
Základ daně	0	16
Odpočet daňové ztráty minulých období	0	0
Daň ze základu daně	0	1
Zvláštní základ daně	0	0
Zápočet	0	0
Daň ze zvláštního základu daně	0	0
Změna odložené daně	1 095	0
Rozdíl minulých let	0	0
Daň celkem	1 095	1

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro účetní období započaté 1. ledna 2024 a později) (k 31. prosinci 2022: 19 %).

Odloženou daňovou pohledávku (+) / závazek (-) lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Odložený daňový závazek (-) z titulu:		
rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	- 1 604	0
Odložený daňový závazek (-) celkem	- 1 604	0
Odložená daňová pohledávka (+) z titulu:		
daňové ztráty	509	0
Odložená daňová pohledávka (+) celkem	509	0
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	- 1 095	0

6.12. Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv a závazků.

2023

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	68 297	0	0	0	0	68 297
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	330 522	0	330 522
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	483 144	483 144
Aktiva celkem	68 297	0	0	330 522	483 144	881 963

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Ostatní pasiva	912	2 387	0	0	0	3 299
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	857 855	857 855
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	32 081	32 081
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	0	0	0	0	-11 272	-11 272
Pasiva celkem	912	2 387	0	0	878 664	881 963

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

2022

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikován o	Celkem
Pohledávky za bankami	31 090	0	0	0	0	31 090
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	31 090	0	0	0	0	31 090

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikován o	Celkem
Ostatní pasiva	0	55	0	0	0	55
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	31 020	31 020
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	0	0
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	0	0	0	0	15	15
Pasiva celkem	0	55	0	0	31 035	31 090

6.13. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Podfonde jsou v podrozvaze vykázány hodnoty předané k obhospodařování Obhospodařovateli.

V položce Přijaté zástavy a zajištění Podfond k 31.12.2023 evidoval 778 838 tis. Kč, což představuje tržní hodnotu nemovitosti, která slouží jako zajištění poskytnutého úvěru.

Fond nemá další majetek a závazky, které by nebyly vykázány na rozvaze nebo podrozvaze.

6.14. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

Klasifikace finančních aktiv a závazků má následné oceňování

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou vykázanou do oceňovacích rozdílů v rozvaze - FVOCI
- reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztráty - FVTPL

Klasifikace je určována na základě charakteristiky smluvních peněžních toků dluhového finančního aktiva a obchodního modelu, do kterého je toto finanční aktivum zařazeno. Fond vyhodnocuje při pořízení finančního aktiva prostřednictvím tzv. SPPI analýzy, zda smluvní peněžní toky představují výlučně splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

6.15. Reálná hodnota aktiv a závazků

Hierarchie reálných hodnot má následující tři úrovně:

- Úroveň 1: vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2: vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek; a
- Úroveň 3: vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek.

tis. Kč

31.12.2023	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	68 297	0	68 297
Pohledávky za nebankovními subjekty	330 522	0	0	330 522
Účasti s rozhodujícím vlivem	483 144	0	0	483 144
Aktiva celkem	813 666	68 297	0	881 963
Ostatní pasiva	3 300	0	0	3 300
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	857 854	0	0	857 854
Oceňovací rozdíly	32 081	0	0	32 081
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	-11 272	0	0	-11 272
Pasiva celkem	881 963	0	0	881 963

tis. Kč

31.12.2022	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	31 090	0	31 090
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0
Aktiva celkem	0	31 090	0	31 090
Ostatní pasiva	55	0	0	55
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	31 020	0	0	31 020
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	15	0	0	15
Pasiva celkem	31 090	0	0	31 090

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

6.16. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

U Podfondu nedošlo v roce 2023 k žádnému překročení limitů uvedených v zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ani v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (s tím, že v roce 2023 Podfond uplatňoval řadu výjimek z těchto limitů vzhledem ke skutečnosti, že od jeho vzniku uplynuly méně než 3 roky). Rovněž nedošlo k žádnému porušení limitů uvedených ve statutu Podfondu (s tím, že v roce 2023 Podfond uplatňoval řadu výjimek z těchto limitů vzhledem ke skutečnosti, že od jeho vzniku uplynuly méně než 3 roky).

6.17. Změna statutu Podfondu

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 28.2.2023 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, jejíž podstatou byla úprava dne stanovení aktuální hodnoty Investiční akcie a rovněž byla provedena pravidelná roční aktualizace nákladovosti a výkonnosti Fondu.

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 24.4.2023 účinnosti změna statutu, kterou byla do statutu promítnuto, že došlo ke spuštění třídy EUR. Dále byl v seznamu vedoucích osob a osob podle § 21 odst. 5 ZISIF Ing. Petr Bittner nahrazen Ing. Václavem Kubáčkem, jakožto osobou spoluodpovědnou za správu majetku ve Fondu, resp. Podfondu (ve smyslu § 21 odst. 5 ZISIF). Rovněž došlo k nahrazení Ing. Štěpánky Kopecké jakožto člena výboru odborníků Tomášem Fialou, MRICS.

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 26. 10. 2023 účinnosti změna statutu, kterou byla do statutu přidána informace o změně auditora, kdy novým auditorem fondu se stala společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 40765521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, 14000 Praha 4.

7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Topas Real

Podfond k 31. 12. 2023 poskytoval úvěr společnosti Topas Real spol. s r.o. ve výši 330 522 tis. Kč (0 tis. Kč k 31. 12. 2022), ze kterého mu v roce 2023 náležel úrokový výnos ve výši 13 669 tis. Kč (0 tis. Kč v roce 2022).

Fio banka

Podfond měl k 31. 12. 2023 uložené peněžní prostředky u Fio banky ve výši 23 035 tis. Kč (31 075 tis. Kč k 31. 12. 2022). Na úrocích z úložek u Fio banky Podfond inkasoval 766 tis. Kč (75 tis. Kč v roce 2022).

Fio banka k 31.12.2023 vlastnila 31 000 tis. ks investičních akcií CZK třídy Podfondu (k 31.12.2022 31 000 tis. ks) a 32 750 tis. ks investičních akcií EUR třídy Podfondu (k 31.12.2022 0 ks).

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Fio investiční společnost

K 31. 12. 2023 Podfond evidoval závazky vůči Fio investiční společnosti ve výši 864 tis. Kč z titulu poplatků za obhospodařování a administraci (0 Kč k 31. 12. 2022).

Za rok 2023 evidoval Podfond z titulu poplatků za obhospodařování a administraci náklad ve výši 5 948 tis. Kč (0 Kč za rok 2022).

Všechny transakce se spřízněnými osobami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Podfondu.

8. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení účetní jednotky nejsou známy žádné události, které by nastaly po rozvahovém dni a které by si vyžádaly úpravu účetní závěrky.

Datum sestavení

18. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce



Mgr. Jan Sochor



Zpráva o vztazích



Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen "zpráva o vztazích") sepisovaná dle § 82 a násl. zák. č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích, obchodní společností Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628 se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 26879za období **1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**

I. Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba

Fio realitní fond SICAV, a.s.

IČO: 14052628

Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 26879

zastoupená členem představenstva, společností Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441,

kteřá je při výkonu funkce zastoupena Mgr. Janem Sochořem

(dále též "Fond" či "ovládaná osoba")

2. Ovládající osoba

a) Fio banka, a.s.

IČO: 61858374

Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 2704

b) Fio holding, a.s.

IČO : 60192763

se sídlem: 117 21 Praha 1, V Celnici 1028/10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 2270

Společnost Fio holding, a.s. je jediným akcionářem společnosti Fio banka, a.s., a tedy nepřímo ovládá ovládanou osobu a je ovládající osobou

c) Akcionáři společnosti Fio holding, a.s., RNDr. Petr Marsa MBA LL.M. a Mgr. Romuald Kopún, jednající ve shodě, kteří nepřímo ovládají ovládanou osobu a jsou ovládajícími osobami (dále též jen "ovládající osoby").

3. Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami, RNDr. Petrem Marsou MBA LL.M. a Mgr. Romualdem Kopúnem

- AASRK, a.s., IČO: 28205367, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 110 00,

- AGROPRODUKT-odbytové družstvo, IČO: 43903797, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,

- APMAS, a.s., IČO: 28206436, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- BASRK, a.s., IČO: 28204107, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- BPMAS, a.s., IČO: 28212703, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- CASRK, a.s., IČO: 28207483, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- CFT a.s., IČO: 61859079, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- CPMAS, a.s., IČO: 28211138, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 110 00,

- DASRK, a.s., IČO: 282 12 711, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- DZ KREDIT a.s., IČO: 25623184, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- EASRK, a.s., IČO: 28206576, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- ELLIAD a.s., IČO: 25623192, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- EPMAS, a.s., IČO: 28206517, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- Finanční skupina Fio, a.s., IČO: 26761858, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- Fio Consulting, spol. s r.o., IČO: 25740334, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- Fio holding, a.s., IČO: 60192763, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,

- Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, Praha 1, V celnici 1028/10, PSČ 110 00,

- Fio leasing, a.s., IČO: 61860841, Praha 1, V celnici 1028/10, PSČ 110 00,

Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628 , V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, ČR, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26879, tel.: +420 224 346 111, fax: +420 224 346 110,

<https://www.fiofondy.cz/cs/podilove-fondy>

- Fio Polska spółka z o.o, IČO: 140192608, Szpitalna 1/17, 00-020 Warszawa, PR,
- Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 110 00,
- Fio Slovakia, a.s., IČO: 35828137, Nám. SNP 21, Bratislava 811 01,
- FPMAS, a.s., IČO: 282 11 502, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- FPSROG, spol. s r.o., IČO: 25718843, Praha I, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- FPSROH, spol. s r.o., IČO: 25738755, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- GENT CZ spol. s r.o., IČO: 48593753, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- KOFIMA, s. r.o., IČO: 25269241, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- Middleton a.s., IČO: 35942177, Nám. SNP 21, Bratislava 811 01, SR,
- Fio forexová, s.r.o., IČO: 27589587, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- NOBLIGE a.s., IČO: 26145090, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- NYDELS s.r.o., IČO: 64581331, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- OVOAGRI s.r.o., IČO: 36463388, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,
- OVOFARM s.r.o., IČO:36015067, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,
- RM-S FINANCE, s.r.o., IČO: 62915240, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s., IČO: 471 16 404, Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- T.O.R.S. s.r.o., IČO: 49682024, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 110 00,
- Topas REAL spol. s r.o., IČO: 60202653, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
- UNITED FRUITS, a.s., v likvidaci, IČO: 25585827, Pekařská 80, Brno, PSČ 60200,
- VARIEL, a.s., IČO: 45148287, Zruč nad Sázavou, Průmyslová 1034, PSČ 285 22,
- VVISS a.s., IČO: 48585131, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- VVISS Lipence, s.r.o. v likvidaci, IČO: 64581314, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- VVISS Terezín, s.r.o. v likvidaci, IČO: 25125931, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00.

II. Úloha ovládané osoby

Činnost ovládané osoby je zaměřena na dlouhodobé zhodnocení prostředků investorů investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu s právními předpisy, přičemž fond dosahuje tohoto investičního cíle prostřednictvím jím vytvářených podfondů. Ovládaná osoba vytvořila jako podfond Fio realitní podfond I., jehož investiční strategie je zaměřena na investici primárně do komerčních nemovitostí (administrativní a maloobchodní centra, retailové parky, logistické objekty, multifunkční objekty atd.), ale také do rezidenčních nemovitostí a developerských projektů nacházejících se na území České republiky a jiných členských států OECD.

III. Způsob a prostředky ovládání

Po celou dobu rozhodného období byla jediným akcionářem ovládané osoby obchodní společnost Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, jejíž nepřímými vlastníky jsou RNDr. Petr Marsa MBA LL.M. a Mgr. Romuald Kopún, jednající ve shodě, kteří tak rovněž nepřímo ovládají ovládanou osobu a jsou jejími ovládajícími osobami.

IV. Smlouvy, které byly uzavřeny v účetním období 2023 a smlouvy, které byly uzavřeny dřív a v roce 2023 byly stále účinné

1. smlouvy mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou

a) smlouvy, které byly uzavřeny před 1.1.2023 a ke dni 31.12.2023 byly stále účinné

Fio banka, a.s.

Smlouva o vedení účtu

Rámcová smlouva o poskytování platebních služeb

b) smlouvy, které byly uzavřeny v roce 2023

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

2. smlouvy mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami

a) smlouvy, které byly uzavřeny před 1.1.2023 a ke dni 31.12.2023 byly stále účinné

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

b) smlouvy, které byly uzavřeny v roce 2023

Topas REAL spol. s .r.o.

Smlouva o úvěru

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti a další ujednání

Smlouva o vyplňovacím právu směnečném

V. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Taková jednání nebyla učiněna.

VI. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 zák. č. 90/2012 Sb.

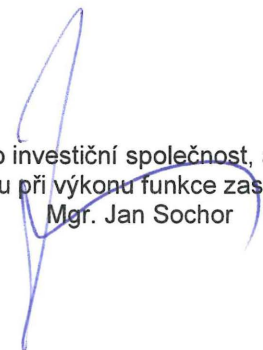
Fondu nevznikla jako ovládané osobě žádná újma. Veškeré aktivity mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou byly realizovány v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů.

VII. Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících z ovládnání

V rámci uskupení ovládaných osob převažují z pohledu Banky výhody vyplývající z ovládnání, a to zejména z důvodu, že v konečném důsledku je Banka ovládána dvěma fyzickými osobami jednajícími ve shodě, což společnosti poskytuje stabilitu při rozhodovacích procesech.

Ovládané společnosti v roce 2023 spolupracovaly zejména v oblasti zajištění poskytování služeb Banky, a to jak v oblasti platebních, tak investičních služeb. Ovládané společnosti si svými poskytovanými službami vzájemně nekonkurují, a proto nemůže dojít k znevýhodnění společnosti na trhu vůči dalším ovládaným společnostem, což společnosti a jejímu vedení dává prostor pro maximální využití potenciálu trhu v předmětu její činnosti.

V Praze, dne 28. března 2024



Fio investiční společnost, a.s.
kterou při výkonu funkce zastupuje
Mgr. Jan Sochor