



Pololetní zpráva 2025

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Fio realitní podfond I.

Obsah

OBEČNÁ ČÁST	2
A. Základní informace o obhospodařovateli fondu	3
B. Základní informace a charakteristika fondu	4
C. Údaje o investičních akcích, fondovém kapitálu, skladbě majetku a o aktivech fondu a podfondu	5
D. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Fio realitního podfondu I.	10
E. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám	12
F. Údaje o osobě provádějící správu majetku a údaje o členech výboru odborníků	13
G. Údaje o technikách obhospodařování	14
H. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	15
I. Další údaje	15
J. Údaje o osobách odpovědných za pololetní zprávu	16
ROZVAHA	17
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	22



Obecná část

A. Základní informace o obhospodařovateli fondu

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

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

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

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

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

Ke dni 30. 6. 2025 Společnost obhospodařovala tyto investiční fondy:

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

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

B. Základní informace a charakteristika fondu

Základní informace o fondu:

Celý název:	Fio realitní fond SICAV, a.s.
Datum vzniku:	14. 12. 2021
Měna:	CZK
Rozhodné období	1. 1. 2025 až 30. 6. 2025

Základní informace o podfondu:

Celý název:	Fio realitní podfond I.
Typ fondu dle AKAT:	speciální fond nemovitostí
Datum vzniku:	17. 12. 2021
Druhy investičních akcií podfondu:	Třída CZK, ISIN CZ0008048220 Třída EUR, ISIN CZ0008050424
Zahájení vydávání investičních akcií:	Třída CZK dne 30. 11. 2022 Třída EUR dne 24. 4. 2023
Rozhodné období	1. 1. 2025 až 30. 6. 2025

Depozitář:

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

Auditor:

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

Investiční zaměření:

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

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

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

Ke dni 30. 6. 2025 bylo u Fio realitního fondu SICAV, a.s. evidováno v oběhu 87 969 791 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 97 287 828,53 Kč (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy CZK k 30. 6. 2025) a 116 038 410 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 125 964 492,24 EUR (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy EUR k 30. 6. 2025). Za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 bylo vydáno 17 828 413 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 19 486 744,16 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 2 827 534 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové tržní hodnotě 3 086 450,16 Kč. Za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 bylo vydáno 56 239 971 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 60 238 896,32 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 5 005 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové tržní hodnotě 5 373,82 EUR.

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy CZK od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

	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	2 561 657	2 781 706,31	145 065	157 526,01	2 416 592	2 624 180,30
únor	3 260 165	3 548 693,91	1 303 629	1 419 000,11	1 956 536	2 129 693,80
březen	2 665 719	2 908 833,60	510 599	557 165,58	2 155 120	2 351 668,02
duben	3 148 696	3 443 418,09	84 476	92 382,93	3 064 220	3 351 035,16
květen	3 892 536	4 265 054,24	592 774	649 502,40	3 299 762	3 615 551,84
červen	2 299 640	2 539 038,01	190 991	210 873,13	2 108 649	2 328 164,88
Celkem	17 828 413	19 486 744,16	2 827 534	3 086 450,16	15 000 879	16 400 294,00

Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy EUR od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

	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	14 010	14 933,80	382	407,17	13 628	14 526,63
únor	33 309	35 591,21	699	746,87	32 610	34 844,34
březen	56 137 714	60 129 105,89	0	0,00	56 137 714	60 129 105,89
duben	10 991	11 798,45	37	39,71	10 954	11 758,74
květen	19 201	20 649,07	3 887	4 180,07	15 314	16 469,00
červen	24 746	26 817,90	0	0,00	24 746	26 817,90
Celkem	56 239 971	60 238 896,32	5 005	5 373,82	56 234 966	60 233 522,50

Údaje o investičních akciích a fondovém kapitálu k 30. 6. 2025	
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy CZK vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2025	87 969 791 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy CZK k 30. 6. 2025	1,1059 Kč
údaje o celkovém počtu investičních akciích Třídy EUR vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 30. 6. 2025	116 038 410 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy EUR k 30. 6. 2025	1,0855 EUR

Hodnota fondového kapitálu fondu na jednu investiční akcii vzrostla v prvním pololetí 2025 u Třídy CZK o **1,84 %** na hodnotu **1,1059 Kč** a u Třídy EUR rovněž o **1,84 %** na hodnotu **1,0855 EUR**.

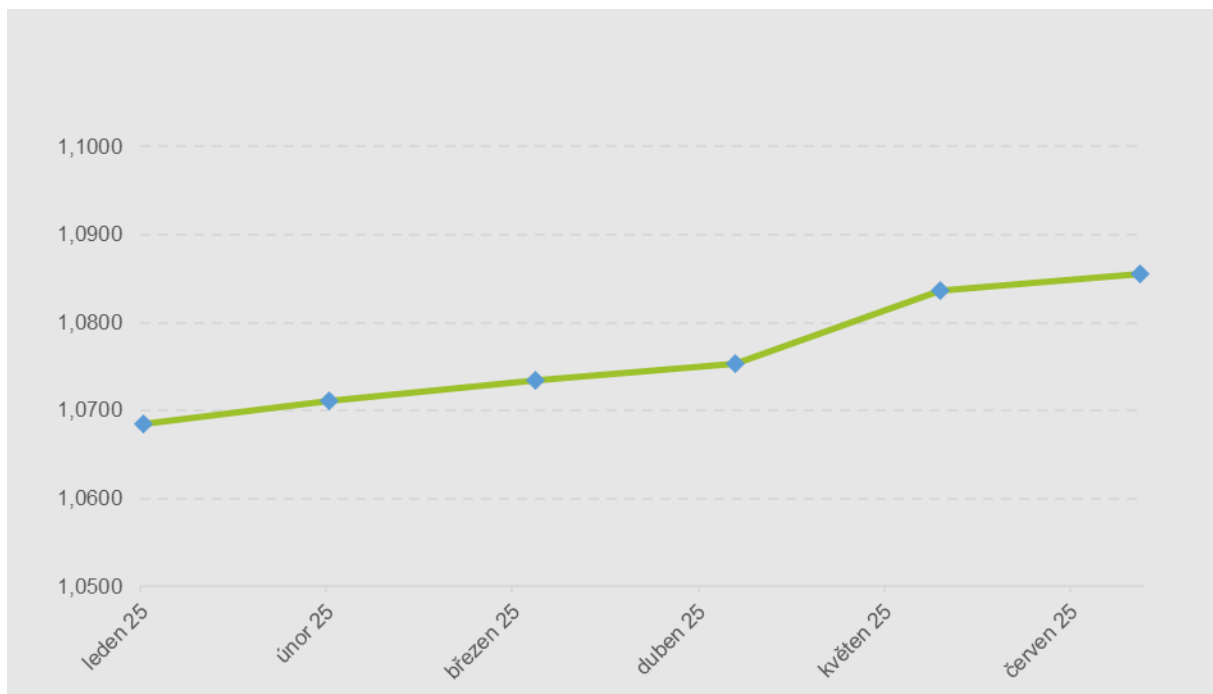
Údaje o podílu nemovitostní a likvidní složky na aktivech Podfondu a jejich změnách od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 (vždy k poslednímu dni v měsíci)		
	Nemovitostní složka (včetně pohledávek k nemovitostním společnostem)	Likvidní složka
leden	72 %	28 %
únor	71 %	29 %
březen	38 %	62 %
duben	88 %	12 %
květen	88 %	12 %
červen	87 %	13 %

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

Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii Třídy CZK od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025



Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025



Údaje o skladbě majetku k 30. 6. 2025	Hodnota, tis. Kč	Podíl na celkových aktivech, %
Aktiva celkem	3 220 378	100 %
Vklady a jiné pohledávky	1 414 857	44 %
<i>z toho vklady</i>	403 353	13 %
<i>z toho pohledávky vůči nemovitostním společnostem</i>	1 011 504	31 %
Účasti na nemovitostních společnostech	1 805 382	56 %
Ostatní aktiva	139	0 %

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30. 6. 2025:

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech k 30. 6. 2025	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná Hodnota, tis. Kč	Výše majetkového podílu
Topas REAL, spol. s.r.o.	451 296	523 719	100%
Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o.	355 983	373 614	100%
Stará Celnice, s.r.o.*	908 049	908 049	100%

** předběžná pořizovací cena majetkové účasti Stará Celnice s.r.o. včetně nákladů pořízení*

V tabulce níže je uvedeno složení pohledávek za nemovitostními společnostmi k 30. 6. 2025:

Poskytnuté půjčky – jistina	Nominál v tis.	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná Hodnota, tis. Kč
Topas REAL, spol. s.r.o.	13 368 EUR	313 810	330 856
Stará Celnice s.r.o.	27 501 EUR	690 411	680 648

V tabulce níže je uvedeno složení likvidní složky majetku k 30. 6. 2025:

Likvidní majetek	Reálná hodnota, tis. Kč
Pohledávky za bankami (vklady na bankovních účtech a krátkodobá termínovaná depozita)	403 353

Vývoj na realitním trhu v první polovině roku 2025

V následující dvou odstavcích pod písmeny a) a b) následuje vývoj trhu v obou prvních kvartálech roku 2025, tak jak Fio realitní podfond I. prezentuje ve svých pravidelných kvartálních zprávách.

a) 1. čtvrtletí 2025

V prvním čtvrtletí roku 2025 došlo k výraznému nárůstu objemu investic a bylo transakčně nejsilnějším kvartálem od 1Q/2020. K oživení investiční aktivity došlo napříč všemi segmenty realitního trhu s komerčními nemovitostmi. Ke zvýšené aktivitě přispívá i širší nabídka produktů, které jsou na trhu investorům k dispozici, což bude podporovat investiční trh i po zbytek t.r. Nelze zcela jistě predikovat dopad aktuálně diskutovaných celních tarifů na realitní trh, byť scénář jeho dalšího posilování, s ohledem na vnímání realit – tedy aktiv s nižší mírou rizika - jako bezpečného přístavu pro umístění kapitálu investorů, nelze vyloučit. Rovněž pokračující pokles úrokových výnosů na depozitních produktech bude dále živit přítoky kapitálu do realitních fondů a posilovat likviditu trhu.

Objem investic na realitním trhu v ČR v 1. čtvrtletí 2025 vyrostl na mohutných ca. EUR 1,5 mld., což je téměř trojnásobek objemu realizovaném ve stejném čtvrtletí předchozího roku. Největší podíl na objemu investic měly v 1Q/2025 skladové a výrobní nemovitosti (25%) a to zásluhou prodeje portfolia Contera/TPG Real estate americkému správci aktiv Blackstone (objem transakce EUR 470 mil.). Segment industriálu byl následován sektorem multifunkčních nemovitostí (24%, prodej Myslbeku a Atria Flora), a hotely (23%, zejména díky prodeji obřího hotelu Hilton v Praze s 791 pokoji). Čeští investoři i nadále dominovali trhu s podílem ca. 70% na celkovém objemu všech realizovaných transakcí. Za zbývajícím podílem (30%) stáli investoři z USA (Blackstone).

Ke snížení výnosových měr o 25 bps došlo u prémiových kancelářských (5,25%) a obchodních nemovitostí na hlavních ulicích/nákupních třídách (4,50%). Výnosy u všech ostatních segmentů trhu komerčních realit zůstaly v porovnání s předchozím kvartálem stabilní (průmyslové nemovitosti 5,00%, nákupní centra 6,00%, retail parky 6,00%). Lze očekávat, že by výnosové míry měly zůstat v krátkodobém horizontu na stejných, či velmi podobných úrovních s tendencí k dalšími mírnému selektivnímu posilování. Klíčové úrokové míry ve světové ekonomice neklesají očekávaným tempem a to z důvodu stále vyšší než predikované inflace a přetrvávající míry nejistoty. Zvyšující se rozpět (spread) mezi sazbami v EU a USA (ve prospěch EU) může dále podpořit příliv amerického kapitálu do Evropy.

b) 2. čtvrtletí 2025

Ve druhém čtvrtletí roku 2025 došlo k nárůstu investic do nemovitostí na téměř EUR 700 mil., což je přibližně o 40% více než před rokem. Čeští investoři i nadále dominovali trhu s podílem ca. 90% na celkovém objemu všech realizovaných transakcí. Za první pololetí t.r. se tak zobchodovaly realitní aktiva za téměř EUR 2,2 mld., což podtrhuje výrazné pokračující oživení investičního trhu, které je způsobeno masivním přílivem kapitálu do realitních fondů posilujících likviditu trhu v návaznosti na pokračující pokles výnosů z klasických depozitních produktů. Připomeňme, že předchozí 1. čtvrtletí 2025 bylo transakčně nejsilnějším kvartálem od 1Q/2020. I přes nejistoty globálních trhů se český realitní trh ukazuje jako velmi odolný a investory to jakkoliv neodrazuje od jejich intenzivní investiční aktivity. K pokračujícím vysokým investičním objemům bude dále přispívat větší počet aktuálně rozjednaných transakcí, jejichž dokončení bude podporovat investiční objemy i v dalších kvartálech t.r. i širší nabídka produktů, které jsou na trhu investorům k dispozici. Nelze zcela jistě predikovat dopad diskutovaných celních tarifů na realitní trh, byť scénář jeho dalšího posilování, s ohledem na vnímání realit – tedy aktiv s nižší mírou rizika - jako bezpečného přístavu pro umístění kapitálu investorů, nelze vyloučit.

Největší podíl na objemu investic měly v 2Q/2025 skladové a výrobní nemovitosti (ca. 1/3 celkového objemu), přičemž mezi významné obchody v tomto segmentu patřil prodej Sázava Logistics Parku developera UDI do portfolia společnosti SEGRO. Segment industriálu byl následován sektorem hotelů (23%) díky nákupu ikonického hotelu Four Seasons Hotel Prague ze strany PPF Real Estate, kanceláří (21%) s ohledem na proběhlé prodeje kancelářských budov Visionary a akvizici našeho fondu níže), residenčních projektů (13%), kde došlo k prodeji residenčního projektu developera FINEP na Britské čtvrti v Praze Stodůlkách a maloobchodních aktiv (11%).

Z pohledu výnosových měr (tzv. yieldů) kancelářské (5,25%) a průmyslové nemovitosti (5,00%), hlavní nákupní třídy (4,50%) a residenční projekty nájemného bydlení (4,50%) zůstaly oproti předchozímu

čtvrtletí stabilní. Ke snížení výnosových měr o 25 bps došlo pouze v sektoru maloobchodu a to u prémiových nákupních center (5,75%) a nákupních parků (5,75%). Lze očekávat, že výnosové míry by měly zůstat v krátkodobém horizontu na stejných, či velmi podobných úrovních s tendencí k dalšími mírnému selektivnímu posilování napříč vybranými segmenty. Klíčové úrokové míry ve světové ekonomice neklesají očekávaným tempem a to z důvodu stále vyšší než predikované inflace a přetrvávající míry nejistoty.

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

Portfolio:

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

Dne 25. 5. 2023 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o., sídlo společnosti je na adrese Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 602 02 653. Společnost Topas REAL spol. s r.o., je vlastníkem jedné budovy, a to Rohan Business Center, která je podrobněji specifikována níže.

Budova Rohan Business Center



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

ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná o 10 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Budova je aktuálně obsazena z 96 %. Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst ve 2 podzemních patrech. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. Fio realitní podfond I. budovu nabyl do portfolia dne 25. 5. 2023 za účelem jejího provozování. Prodávajícím byl otevřený podílový fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ spravovaný REICO IS ČS. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 31,3 mil. EUR.

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

Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o., výnosovou metodou k 31. 3. 2025. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 12. 6. 2025.

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

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

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

Zatěžující nemovitost:

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

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

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

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

Fio Industrial Park Chomutov I.



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

je obsazena ze 100%. Areál je ve vzdálenosti ca. 2 km od sjezdu D7 spojující Prahu, Louny, Chomutov s podkrušnohorskou rychlostní komunikací I/13 (E442) s výborným dopravním napojením do Německa.

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

Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ s.r.o., výnosovou metodou k 31. 3. 2025. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků dne 12. 6. 2025.

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

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

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

Zatěžující nemovitost:

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

Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

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

Nemovitostní společnost Stará Celnice s.r.o.:

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

Stará Celnice:



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

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

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

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

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- vedení přípojek vody a kanalizace

Zatěžující nemovitost:

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

Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

E. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám

Společnost si, jako obhospodařovatel a administrátor, účtuje poplatek za obhospodařování ve výši 0,8 % p.a. z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu podfondu a poplatek za administraci ve výši 0,4 % p.a. z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu podfondu. Výše úplaty depozitáři činí 480 tis. Kč ročně bez DPH.

V následující tabulce jsou uvedeny skutečné platby Společnosti a dalším osobám za rozhodné období (mohou se lišit oproti účetním nákladům spadajícím do rozhodného období, vzhledem k tomu, že k faktické úhradě některých nákladů dochází až v období následujícím). V případě úplaty za činnost auditora se jedná o náklady roku 2024.

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Úplata Společnosti za činnost obhospodařování ¹	8 534 654,51 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace ¹	4 267 327,26 Kč
Úplata za činnost depozitáře ²	290 400,00 Kč
Úplata za činnost auditora ³	293 195,10 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních ⁴	viz výkaz zisku a ztráty

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

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

³ částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2024

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

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

Osoba provádějící správu majetku:

Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM

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

Ing. Anna Dolečková, Msc

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

Seznam členů výboru odborníků k 30. 6. 2025:

Mgr. Tomáš Fiala, MRICS

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

Ing. Aleš Kadlečík

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

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

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

G. Údaje o technikách k obhospodařování

Mezi techniky obhospodařování podfondu patří repo obchody (repo/reversní repo) podle § 31 až § 33 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení“) a finanční deriváty (upravené v § 12 a § 13 nařízení) sjednávané podle § 49 odst. 1 nařízení. Tyto techniky obhospodařování lze použít pouze za podmínek specifikovaných ve statutu podfondu.

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

Společnost na účet Fio realitního fondu SICAV, a.s. neuzavřela v první polovině roku 2025 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2025 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v první polovině roku 2025 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 30. 6. 2025 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

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

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

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

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

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

Techniky obhospodařování za použití finančních derivátů lze použít pouze za předpokladu, že se vztahují k investičním cenným papírům a k nástrojům peněžního trhu, jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování podfondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým

profilem podfondu. Podfond musí zajistit, že použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením a určená statutem ani investiční strategie fondu, resp. podfondu. Podfond musí být v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet podfondu.

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

Při řízení rizik uplatňuje Společnost následující metody:

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

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

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

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

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

Společnost v rámci obhospodařování fondu, resp. jeho podfondu nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu čl. 2 bodu 24 SFDR).

Podrobněji jsou některé tyto důvody rozebrány v dokumentu „Politika udržitelnosti“, který je dostupný na <https://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty>.

I. Další údaje

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

- V rozhodném období nevykonávala ve vztahu k majetku fondu a/nebo k majetku podfondu činnost hlavního podpůrce žádná osoba.
- Společnost nebyla na účet fondu ani na účet podfondu v rozhodném období účastníkem žádného soudního ani rozhodčího sporu, který by se týkal majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, resp. jeho podfondem a u něhož by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu resp. jeho podfondu v rozhodném období.
- V rozhodném období nebyl stanoven ani vyplacen žádný podíl na zisku.
- Fond ani jeho podfond v rozhodném období nesledoval žádný určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark).
- Identifikační údaje osoby, která byla v rozhodném období pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu a bylo u ní uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu:
 - depozitář fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608
 - společnost Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, se sídlem Praha 1, Na Florenci 2139/2, Nové Město, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704

- společnost PPF banka a.s., IČO: 471 16 129, se sídlem Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 160 41, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1834
- Údaje podle čl. 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365
 - Společnost na účet fondu neuzavřela žádné swapy veškerých výnosů (ve smyslu čl. 3 bodu 18 nařízení 2015/2365) ani žádné obchody zajišťující financování neboli „SFT“ (ve smyslu čl. 3 bodu 11 nařízení 2015/2365).
- Údaje dle písm. m) přílohy č. 2 k vyhl. č. 244/2013 Sb. nejsou v této pololetní zprávě uvedeny, neboť se v rozhodném období netýkaly Fio realitního fondu SICAV, a.s. ani Fio realitního podfondu I.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 30. 6. 2025.

Po 30. 6. 2025 nenastaly žádné skutečnosti, jež by měly významný dopad na pololetní zprávu.

J. Údaje o osobách odpovědných za pololetní zprávu

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

V Praze dne 25. 8. 2025

Mgr. Jan Sochor v. r.
předseda představenstva

Mgr. Josef Valter v. r.
člen představenstva



Rozvaha

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
IČO

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

Rozvaha k 30.06.2025 v tisících Kč						
			běžné období			minulé období
Označ.	Text	Řádek	Brutto	Korekce	Netto	Netto
1.	<i>Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank</i>	1	0	0	0	0
2.	<i>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</i>	2	0	0	0	0
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0	0
3.	<i>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</i>	5	64	0	64	64
3.a)	splatné na požádání	6	64	0	64	64
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	<i>Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen</i>	8	0	0	0	0
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	<i>Dluhové cenné papíry</i>	11	0	0	0	0
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6.	<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</i>	14	0	0	0	0
7.	<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8.	<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	17	0	0	0	0
	z toho: v bankách	18	0	0	0	0
9.	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	19	0	0	0	0
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0	0
10.	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	22	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0	0
11.	<i>Ostatní aktiva</i>	24	0	0	0	0
12.	<i>Pohledávky z upsaného základního kapitálu</i>	25	0	0	0	0
13.	<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	26	22	0	22	25
	AKTIVA CELKEM	27	86	0	86	89

1.	<i>Závazky vůči bankám, družstevním záložnám</i>	28	0	0
1.a)	splatné na požádání	29	0	0
1.b)	ostatní závazky	30	0	0
2.	<i>Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen</i>	31	0	0
2a)	splatné na požádání	32	0	0
2b)	ostatní závazky	33	0	0
3.	<i>Závazky z dluhových cenných papírů</i>	34	0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35	0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36	0	0
4.	<i>Ostatní pasiva</i>	37	0	0
5.	<i>Výnosy a výdaje příštích období</i>	38	0	0
6.	<i>Rezervy</i>	39	0	0
6.a)	na důchody a podobné závazky	40	0	0
6.b)	na daně	41	0	0
6.c)	ostatní	42	0	0
7.	<i>Podřízené závazky</i>	43	0	0
	<i>Cizí zdroje celkem</i>		0	0
8.	<i>Základní kapitál</i>	44	100	100
8.a)	splacený základní kapitál	45	100	100
8.b)	vlastní akcie	46	0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47	0	0
9.	<i>Emisní ážio</i>	48	0	0
10.	<i>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</i>	49	0	0
10.a)	povinné rezervní a rizikové fondy	50	0	0
10.b)	ostatní rezervní fondy	51	0	0
10.c)	ostatní fondy ze zisku	52	0	0
11.	<i>Rezervní fond na nové ocenění</i>	53	0	0
12.	<i>Kapitálové fondy</i>	54	0	0
13.	<i>Oceňovací rozdíly</i>	55	0	0
13.a)	z majetku a závazků	56	0	0
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57	0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58	0	0
14.	<i>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</i>	59	-12	-9
15.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období</i>	60	-2	-2
	<i>Vlastní kapitál celkem</i>		86	89
	PASIVA CELKEM	61	86	89

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

Rozvaha k 30.06.2025 v tisících Kč					
			běžné období		minulé období
Označ.	Text	Řádek	Brutto	Korekce	Netto
1.	<i>Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank</i>	1	0	0	0
2.	<i>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</i>	2	0	0	0
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0
3.	<i>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</i>	5	403 353	0	403 353
3.a)	splatné na požádání	6	348 353	0	348 353
3.b)	ostatní pohledávky	7	55 000	0	55 000
4.	<i>Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen</i>	8	1 011 504	0	1 011 504
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	1 011 504	0	1 011 504
5.	<i>Dluhové cenné papíry</i>	11	0	0	0
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0
6.	<i>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</i>	14	0	0	0
7.	<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	15	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0
8.	<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	17	1 805 382	0	1 805 382
	z toho: v bankách	18	0	0	0
9.	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	19	0	0	0
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0
10.	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	22	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0
11.	<i>Ostatní aktiva</i>	24	101	0	101
12.	<i>Pohledávky z upsaného základního kapitálu</i>	25	0	0	0
13.	<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	26	38	0	38
	AKTIVA CELKEM	27	3 220 378	0	3 220 378
					945 535

1.	<i>Závazky vůči bankám, družstevním záložnám</i>	28			0	0
1.a)	splatné na požádání	29			0	0
1.b)	ostatní závazky	30			0	0
2.	<i>Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen</i>	31			0	0
2a)	splatné na požádání	32			0	0
2b)	ostatní závazky	33			0	0
3.	<i>Závazky z dluhových cenných papírů</i>	34			0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35			0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36			0	0
4.	<i>Ostatní pasiva</i>	37			3 559	1 636
5.	<i>Výnosy a výdaje příštích období</i>	38			0	0
6.	<i>Rezervy</i>	39			1 910	0
6.a)	na důchody a podobné závazky	40			0	0
6.b)	na daně	41			1 910	0
6.c)	ostatní	42			0	0
	<i>Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem</i>				5 469	1 636
7.	<i>Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů</i>	43			3 099 504	885 303
8.	<i>Základní kapitál</i>	44			0	0
8.a)	splacený základní kapitál	45			0	0
8.b)	vlastní akcie	46			0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47			0	0
10.	<i>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</i>	49			0	0
10.a)	povinné rezervní a rizikové fondy	50			0	0
10.b)	ostatní rezervní fondy	51			0	0
10.c)	ostatní fondy ze zisku	52			0	0
11.	<i>Rezervní fond na nové ocenění</i>	53			0	0
13.	<i>Oceňovací rozdíly</i>	55			77 087	56 315
13.a)	z majetku a závazků	56			77 087	56 315
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57			0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58			0	0
15.	<i>Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů</i>	60			38 318	2 281
	PASIVA CELKEM	61			3 220 378	945 535



Výkaz zisku a ztráty

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
IČO

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

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2025 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	PL1	0	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	PL3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	PL5	0	0
3.a.	výnosy z účastí s podstatným vlivem	PL6	0	0
3.b.	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	PL7	0	0
3.c.	výnosy z ostatních akcií a podílů	PL8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	PL9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	PL10	0	0
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	PL11	0	0
7.	Ostatní provozní výnosy	PL12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	PL13	0	0
9.	Správní náklady	PL14	2	2
9.a.	náklady na zaměstnance	PL15	0	0
9.aa.	z toho: mzdy a platy			
9.ab.	sociální a zdravotní pojištění	PL16	0	0
9.b.	ostatní správní náklady	PL17	2	2
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL18	0	0
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL19	0	0
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	PL20	0	0
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	PL21	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL22	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL23	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	PL24	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	PL25	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	PL26	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	PL27	-2	-2
20.	Mimořádné výnosy	PL28	0	0
21.	Mimořádné náklady	PL29	0	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	PL30	0	0
23.	Daň z příjmů	PL31	0	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	PL32	-2	-2

Název účetní jednotky
Sídlo účetní jednotky
NIČ

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

Výkaz zisku a ztráty za období končící 30.06.2025 v tisících Kč				
Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	PL1	29 528	13 512
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	PL3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	PL5	0	0
3.a.	výnosy z účasti s podstatným vlivem	PL6	0	0
3.b.	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	PL7	0	0
3.c.	výnosy z ostatních akcií a podílů	PL8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	PL9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	PL10	15 004	5 757
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	PL11	26 398	-5 628
7.	Ostatní provozní výnosy	PL12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	PL13	0	0
9.	Správní náklady	PL14	694	941
9.a.	náklady na zaměstnance	PL15	0	0
9.aa.	z toho: mzdy a platy			
9.ab.	sociální a zdravotní pojištění	PL16	0	0
9.b.	ostatní správní náklady	PL17	694	941
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL18	0	0
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL19	0	0
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	PL20	0	0
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	PL21	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL22	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL23	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	PL24	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	PL25	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	PL26	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	PL27	40 228	1 186
20.	Mimořádné výnosy	PL28	0	0
21.	Mimořádné náklady	PL29	0	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	PL30	0	0
23.	Daň z příjmů	PL31	1 910	-1 095
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	PL32	38 318	2 281