# SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

Fio investiční společnost

## Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohlo porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

## Produkt

**FIO REALITNÍ FOND SICAV, A.S.,** (v textu též jen „Fond“)
**Fio realitní podfond I.; Třída CZK; investiční akcie – ISIN: CZ0008048220** (v textu též jen „Podfond“)

Tvůrcem, obhospodařovatelem a administrátorem Fondu a Podfondu je **Fio investiční společnost, a.s.,** IČO: 06704441, se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 23153 (dále jen „**Společnost**“), která patří do konsolidačního celku Fio. Internetové stránky Společnosti: www.fiofondy.cz. Pro další informace volejte +420 224 346 800.
Orgán dohledu odpovědný za dohled nad Společností ve vztahu ke sdělení klíčových informací: Česká národní banka
Datum vypracování sdělení klíčových informací: 30. 9. 2026
**Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.**

## O jaký produkt se jedná?

Typ

Fio realitní fond SICAV, a.s. IČO 140 52 628, se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 26879, je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) **fondem kolektivního investování** ve formě **akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (tj. SICAV)**, a to **fond speciální** podle § 94 odst. 2 ZISIF. Z hlediska druhu hodnot, které mohou být do majetku Fondu nabyty, a dle metodiky AKAT jde **o fond nemovitostí. Fond vytváří podfondy** jako účetně a majetkově oddělenou část svého jmění, přičemž pro toto sdělení klíčových informací je vytvořeno samostatně pro **Fio realitní podfond I.** K Podfondu vydává Fond **investiční akcie** jako zaknihovaný cenný papír, se kterým jsou spojena práva dle ZISIF a/nebo dle statutu Podfondu. Podfond vydává dva druhy (třídy) investičních akcií, označovaných jako Třída CZK a Třída EUR, se kterým jsou spojena práva dle ZISIF a/nebo dle statutu Podfondu. Pro každý druh investičních akcií je vytvořeno samostatné sdělení klíčových informací, přičemž **toto sdělení je určeno pro investiční akcie Třídy CZK.**

Cíle

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 a skladové objekty, multifunkční objekty atd.), ale také do rezidenčních nemovitostí a developerských projektů (vč. pozemků za účelem výstavby) nacházejících se na území ČR a jiných členských států OECD. Cílů Fondu je dosahováno zejména přímou expozicí vůči aktivům z podkladových investic. Investice mohou mít formu nabytí nemovitosti nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostní společnosti. V rámci tohoto zaměření není sledována žádná užší koncentrace na určité hospodářské odvětví (takové zaměření však není po určité časové období vyloučeno, bude-li to podle pro Podfond vhodné). Podfond může dále za podmínek stanovených ve statutu Podfondu investovat do dluhopisů, cenných papírů či zaknihovaných cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování a fondy kvalifikovaných investorů, státních pokladničních poukázek a poukázek České národní banky, pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu a finančních derivátů. Investice do dluhopisů nejsou omezeny druhem emitenta či jeho kreditním ratingem. Podfond nesleduje ani nehodlá sledovat žádný index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark) a nekopíruje ani nehodlá kopírovat složení žádného indexu. Zisky dosažené hospodařením Podfondu, včetně případných dividendových či jiných výnosů z majetku v Podfondu, nebudou vypláceny vlastníkům investičních akcií, ale budou reinvestovány. Za účelem zajištění nebo plnění investiční strategie používá Podfond finanční deriváty, repo obchody a reversní repo obchody. Podfond rovněž využívá pákový efekt (tj. využití cizího kapitálu k financování investice za účelem zvýšení výnosu investice). Podfond neumožňuje volbu dle vlastního uvážení v případě určitých zamýšlených investic. Dividendy jsou reinvestovány.
Návratnost vložených finančních prostředků investora se odvíjí od čisté hodnoty aktiv v Podfondu přepočtenou na jednu investiční akcii (tzv. aktuální hodnota investiční akcie), která je vyhlašovaná každý měsíc (s výjimkou případů, kdy výjimečně dojde k pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií). Čistá hodnota aktiv pak závisí na výkonnosti jednotlivých podkladových aktiv Podfondu. Návratnost vložených finančních prostředků, resp. výkonnost podkladových aktiv, však není zaručena, přičemž faktorů, které podkladová aktiva ovlivňující je celá řada, zejména národní i mezinárodní impulsy nemovitostního trhu, obsazenost nemovitosti nájemníky, bonita, finanční spolehlivost a stabilita nájemníků, stavební závady či ekologické zátěže nemovitostí, faktory ovlivňující samotné nemovitostní společnosti v majetku Podfondu, makroekonomická politika státu, živelní škody, geopolitické změny, jiné neočekávané šoky na straně nabídky i poptávky, tlak na udržitelnost apod. Pro detailnější informace o zohledňování faktorů udržitelnosti viz čl. 3.29. statutu Podfondu a Politiku udržitelnosti, která je dostupná na http://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty.

Zamýšlený investor

Před investováním do Fondu je každý potenciální investor požádán o vyplnění investičního dotazníku, který vyhodnotí vhodnost Fondu pro konkrétního investora, a to zejména s ohledem na jeho schopnost nést ztráty, na jeho preference, pokud jde o investiční horizont, jeho teoretické znalosti a dřívější zkušenosti s investičními fondy, finančními trhy, jakož i s jeho případnými dalšími potřebami, vlastnostmi a cíli. Do pozitivního cílového trhu jsou zařazeny kategorie „konzervativní investor“, „vyvážený investor“, „dynamický investor“ a „velmi dynamický investor“, přičemž do kategorie „konzervativní investor“ (jakožto nejnižší úrovně řazené do pozitivního cílového trhu) je typicky zařazován investor se znalostmi ohledně fungování finančního trhu. Investor zařazený do této kategorie po dobu investice nepotřebuje investované prostředky k zajišťování základních životních potřeb, je ochoten akceptovat riziko ztráty v hodnotě celé investice. Typický investor v této kategorii investuje střednědobě až dlouhodobě (tedy s investičním horizontem v délce alespoň 4 roky). Do této kategorie rovněž může být zařazen investor, který nemá zkušenosti týkající se alespoň jednoduchých investičních nástrojů, ale jeho nezkušenost je vyvážena dostatečnými znalostmi finančních trhů a fondů kolektivního investování.

Doba trvání produktu

Fond i Podfond byly vytvořeny na dobu neurčitou, tedy neexistuje žádné datum splatnosti produktu. Za určitých podmínek stanovených ve statutu Podfondu, resp. v právních předpisech, může dojít k pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií Podfondu, jakož i ke zrušení Fondu a/nebo Podfondu s likvidací nebo k přeměně Fondu a/nebo Podfondu. Koupě a další držení produktu je rovněž podmíněno existencí smluvního vztahu

investora s distributorem Podfondu. Veškeré výše uvedené skutečnosti, resp. zánik smluvního vztahu investora s distributorem, mohou mít za následek jednostranné odstoupení tvůrce od produktu nebo automatické ukončení produktu.

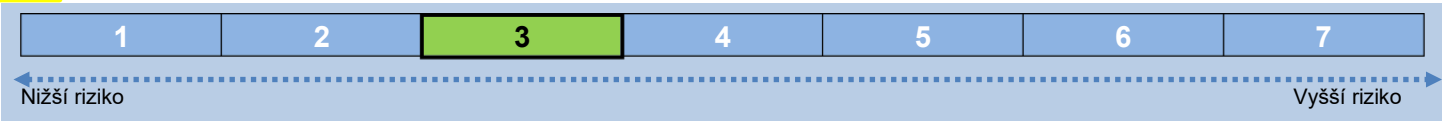
Možnost vyplacení podílových jednotek na žádost retailového investora
Investor může kdykoli (není-li pozastaveno odkupování investičních akcií Podfondu) požádat o odkoupení jím vlastněných investičních akcií Podfondu, a to postupem popsaným v čl. 7.9. statutu Podfondu.

Depozitář
Depozitářem Fondu (vč. Podfondu) je 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.

Kde a jakým způsobem lze získat další informace o Fondu
Další informace o Fondu i Podfondu (vč. statutu Fondu a Podfondu, výročních a pololetních zpráv apod.) a Společnosti lze získat v českém jazyce na internetových stránkách https://fiofondy.cz/cs/podilove-fondy/realitni-podfond a https://fiofondy.cz/cs/dokumenty. Veškeré dokumenty jsou rovněž dostupné v tištěné podobě v českém jazyce na kterékoli pobočce společnosti Fio banka, a.s.

## Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Ukazatel rizik




Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu alespoň 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasně a můžete získat zpět méně. Za předčasný odprodej možná budete muset zaplatit značné dodatečné náklady (v některých případech předčasného odprodeje se aplikuje výstupní poplatek viz oddíl „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“). Možná nebudete moci snadno prodat svůj produkt nebo jej možná budete muset prodat za cenu, která podstatně ovlivní, kolik získáte zpět.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Zařadili jsme tento produkt do třídy 3 ze 7, což je středně nízká třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na středně nízkou úroveň a je nepravděpodobné, že kapacitu Fondu, resp. Společnosti, Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Některá rizika nemusí být zahrnuta do souhrnného ukazatele rizik, detailní přehled popis všech rizik spojených s investicí do Fondu je uveden v kapitole 4 statutu Podfondu. Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny. Pokud Fond/Společnost nejsou schopni zaplatit Vám dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice. Investor však kromě investovaného kapitálu nenese riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností, včetně těch podmíněných.

| **Investice 10.000 CZK Scénáře výkonnosti** | | **1 rok** | **5 let** |
|---|---|---|---|
| **Stresový scénář** | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 9.387 CZK | 9.104 CZK |
| | Průměrný výnos každý rok | -6,13 % | -1,86 % |
| **Nepříznivý scénář** | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 10.208 CZK | 11.829 CZK |
| | Průměrný výnos každý rok | 2,08 % | 3,42 % |
| **Umírněný scénář** | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 10.408 CZK | 12.196 CZK |
| | Průměrný výnos každý rok | 4,08 % | 4,05 % |
| **Příznivý scénář** | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 10.904 CZK | 12.502 CZK |
| | Průměrný výnos každý rok | 9,04 % | 4,57 % |

Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 10.000 CZK. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na odborném odhadu (vzhledem ke skutečnosti, že od vzniku produktu neuplynul ani jeden rok, a tedy neexistují údaje vypovídající o historii produktu) toho, jak variuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si investici/produkt ponecháte. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit. Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

## Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu?

Společnost je právnickou osobou regulovanou zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, která vykonává svoji činnost na základě povolení České národní banky. Společnost je povinna vykonávat svou činnost s odbornou péčí, řádně a obezřetně, a plnění regulatorních povinností Společností je pod dohledem České národní banky. I přes to však investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání Společnosti jako tvůrce produktu, či selhání jiného subjektu, než je tvůrce produktu (např. depozitáře Podfondu či Fio banky jako distributora Podfondu), přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

## S jakými náklady je investice spojena?

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které platíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady.
Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné pokuty za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 10.000 CZK. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.
Náklady v čase
Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

| Investice 10.000 CZK | | |
|---|---|---|
| Scénáře | **Pokud požádáte o odkup po 1 roce** | **Pokud požádáte o odkup po 5 letech** |
| Náklady celkem* | 353 CZK | 761 CZK |
| Dopad na výnos (RIY) ročně | 3,53 % | 1,52 % |

** Vzhledem ke skutečnosti, že produkt neexistuje dostatečně dlouhou dobu, jedná se o předpokládanou výši nákladů, vyčíslenou na základě odborného odhadu.*

Skladba nákladů

Tabulka níže ukazuje:

- dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení,
- význam různých kategorií nákladů.

| **Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně** | | | |
|---|---|---|---|
| **Jednorázové náklady*** | Náklady na vstup | 0 % | Dopad nákladu, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, méně byste ani platit nemohli. To zahrnuje náklady na distribuci Vašeho produktu. |
| | Náklady na výstup | 0 % od 3 let (včetně) od investice | Dopad nákladů na ukončení Vaší investice v době dosažení doporučené doby držení (s tím, že pokud Vaše investice nedosáhne doporučené doby držení, mohou se náklady na výstup lišit – viz oddíl „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“). |
| **Průběžné náklady*** | Transakční náklady portfolia | 0,18 % | Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt. |
| | Jiné průběžné náklady | 1,25 % | Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic a nákladů představených v oddílu „O jaký produkt se jedná“ |
| **Vedlejší náklady*** | Výkonnostní poplatky | 0 % | Dopad výkonnostního poplatku. |
| | Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 % | Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. |

** Vzhledem ke skutečnosti, že produkt neexistuje dostatečně dlouhou dobu, jedná se o předpokládanou výši nákladů, vyčíslenou na základě odborného odhadu.*

**Upozorňujeme, že osoby prodávající investiční akcie Podfondu nebo poskytující poradenství o Podfondu si mohou účtovat dodatečné náklady.**

## Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená doba držení: **minimálně 5 let**

Doporučená doba držení souvisí s podkladovými aktivy podfondu (resp. s jejich nízkou likviditou) a rizikovým profilem podfondu. Dodržení doporučeného horizontu předpokládá vyšší pravděpodobnost, že zhodnocení investice bude kladné, avšak tato skutečnost není zaručena, nedodržení doporučeného horizontu pak může mít v kontextu nízké likvidity podkladových aktiv dopad na profil výkonnosti Podfondu. O odkup investičních akcií lze požádat Společnost prostřednictvím distributora každý obchodní den, **při odkupu investičních akcií vydaných před méně než jedním rokem je investorovi účtován výstupní poplatek ve výši 3 % objemu odkoupených investičních akcií; při odkupu investičních akcií vydaných před jedním a více roky ale méně než před 2 roky je investorovi účtován výstupní poplatek ve výši 2 % objemu odkoupených investičních akcií a při odkupu investičních akcií vydaných před dvěma a více roky ale méně než před 3 roky je investorovi účtován výstupní poplatek ve výši 1 % objemu odkoupených investičních akcií. Upozorňujeme, že při nedodržení doporučené doby držení může být skutečné riziko vyjádřené souhrnným ukazatelem rizik vyšší.** Nedodržení doporučené doby držení tak může mít vliv na výnos investice vyjádřené ukazatelem RIY i na uvedené scénáře výkonosti (viz informace uvedené v oddílech „Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?“ a „S jakými náklady je investice spojena?“). Lhůta na rozmyšlenou se neposkytuje.

## Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Každý investor je oprávněn podat Společnosti stížnost ohledně Podfondu nebo ohledně jednání Společnosti či Fio banky, a.s., IČO: 61858374 (dále jen „Fio banka“) jako distributora Podfondu, a to primárně elektronicky prostřednictvím služby **Fio servis** (dostupné v internetovém bankovnictví nebo v aplikaci e-Broker Fio banky), a dále také osobně na libovolné pobočce či v sídle Fio banky v jejích otevíracích hodinách, telefonicky na lince +420 224 346 492 v každý pracovní den 9:00 – 17:30, písemně na adresu libovolné pobočky Fio banky, e-mailem na reklamace@fiofondy.cz nebo faxem +420 224 346 111. V obecné rovině nám můžete napsat i na https://www.fiofondy.cz/cs/napiste-nam. Řádná reklamace (stížnost) musí obsahovat náležitosti uvedené v reklamačním řádu Společnosti, resp. Fio banky, které jsou dostupné na internetových stránkách https://www.fiofondy.cz, resp. https://www.fio.cz/. Podáním stížnosti není dotčeno právo investora podat návrh k soudu, nebo je-li oprávněná osoba spotřebitelem, podat návrh k finančnímu arbitrovi, nebo podat návrh k České národní bance ve věcech souvisejících s její působností (též jako orgánu dohledu v oblasti ochrany finančních spotřebitelů).

### Jiné relevantní informace

Bezplatně, v českém jazyce jsou všechny další zákonem požadované informace a dokumenty Podfondu a Fondu kdykoliv k dispozici na internetových stránkách: https://www.fiofondy.cz/cs/investicni-fondy/realitni-podfond a/nebo http://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty. Mezi tyto dokumenty a informace patří zejména statut Fondu, výroční zpráva a pololetní zpráva Fondu a Podfondu, sdělení klíčových informací podle ZISIF, politika udržitelnosti, politika střetu zájmů pravidla pro výkon hlasovacích práv, strategie provádění pokynů, reklamační řád, informační memorandum o zpracování osobních údajů, souhrnný informační materiál, měsíčně uveřejňované scénáře výkonnosti, informace o dosavadní výkonnosti Podfondu za celou dobu jeho existence a případně i další dokumenty poskytující investorům informace požadované zákonem.

O statut Fondu i Podfondu, poslední výroční zprávu Fondu i Podfondu, případnou pozdější pololetní zprávu Fondu i Podfondu a o další informace o Fondu i Podfondu lze požádat rovněž i v sídle Společnosti na adrese Na Florenci 2139/2, 110 00Praha 1, v kterékoli pobočce Fio banky, a.s., telefonicky na čísle: +420 224 346 800 či prostřednictvím e-mailu zaslaného na adresu: info@fiofondy.cz.