

## **Výroční zpráva za rok končící 31.12.2025**

**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 činnosti Společnosti ve vztahu k majetku fondu	5
D. Údaje o investičních akcích, fondovém kapitálu, skladbě majetku a o aktivech fondu a podfondu	5
E. Údaje o osobě provádějící správu majetku a údaje o členech výboru odborníků	14
F. Údaje o technikách obhospodařování	15
G. Údaje o rizikovém profilu a pákovém efektu	17
H. Údaje o mzdách a o odměňování	17
I. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám	18
J. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	19
K. Další údaje	19
L. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu	21
ZPRÁVA AUDITORA	22
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU ZA OBDOBÍ OD 1.1.2025 DO 31.12.2025	26
ZPRÁVA AUDITORA	43
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU ZA OBDOBÍ OD 1.1.2025 DO 31.12.2025	47
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	78



## 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:	<a href="http://www.fiofondy.cz">www.fiofondy.cz</a> +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. 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 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. 2025 až 31. 12. 2025
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. 2025 až 31. 12. 2025

### 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. Anna Dolečková, Msc.

### 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 2025 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 alokovan k rozvahovému dni z 88,28% v nemovitostní složce a 11,72% 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. 2025 činil celkem 3 460 325 308,31 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. 2025 bylo u Fio realitního podfondu I. evidováno v oběhu 102 735 306 ks investičních akcií Třídy CZK o celkové hodnotě 115 657 861,71Kč (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy CZK k 31. 12. 2025). Za období od 1. 1. 2025 až 31. 12. 2025 bylo vydáno 34 392 181 ks investičních akcií o celkové hodnotě 37 956 263,00 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 4 625 787 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 5 087 894,87 Kč.

Ke dni 31. 12. 2025 bylo u Fio realitního podfondu I. evidováno v oběhu 124 845 611 ks investičních akcií Třídy EUR o celkové hodnotě 137 952 874,68 EUR (hodnota fondového kapitálu NAV Třídy EUR k 31. 12. 2025) Za období od 1. 1. 2025 až 31. 12. 2025 bylo vydáno 65 072 104 ks investičních akcií o celkové hodnotě 69 951 878,57 EUR. Ve stejném období bylo odkoupeno 29 937 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 32 576,28 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
31.12.2023	Třída CZK	45 932 547,56 Kč	1,0429 Kč
	Třída EUR	33 679 738,60 EUR	1,0237 EUR
31.12.2024	Třída CZK	79 233 472,22 Kč	1,0859 Kč
	Třída EUR	63 743 992,65 EUR	1,0659 EUR
31.12.2025	Třída CZK	115 657 861,71 Kč	1,1258 Kč
	Třída EUR	137 952 874,68 EUR	1,1050 EUR


**Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy CZK od 1. 1. 2025 do 31. 12. 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
<b>leden</b>	2 561 657	2 781 706,31	145 065	157 526,01	2 416 592	2 624 180,30
<b>únor</b>	3 260 165	3 548 693,91	1 303 629	1 419 000,11	1 956 536	2 129 693,80
<b>březen</b>	2 665 719	2 908 833,60	510 599	557 165,58	2 155 120	2 351 668,02
<b>duben</b>	3 148 696	3 443 418,09	84 476	92 382,93	3 064 220	3 351 035,16
<b>květen</b>	3 892 536	4 265 054,24	592 774	649 502,40	3 299 762	3 615 551,84
<b>červen</b>	2 299 640	2 539 038,01	190 991	210 873,13	2 108 649	2 328 164,88
<b>červenec</b>	2 020 951	2 234 972,95	288 665	319 234,57	1 732 286	1 915 738,38
<b>srpen</b>	1 863 899	2 067 626,96	211 119	234 194,26	1 652 780	1 833 432,70
<b>září</b>	2 374 821	2 641 279,57	441 008	490 489,03	1 933 813	2 150 790,54
<b>říjen</b>	2 880 508	3 212 344,52	524 668	585 109,70	2 355 840	2 627 234,82
<b>listopad</b>	2 659 727	2 974 906,35	243 127	271 937,48	2 416 600	2 702 968,87
<b>prosinec</b>	4 763 862	5 338 388,49	89 666	100 479,67	4 674 196	5 237 908,82
<b>Celkem</b>	<b>34 392 181</b>	<b>37 956 263,00</b>	<b>4 625 787</b>	<b>5 087 894,87</b>	<b>29 766 394</b>	<b>32 868 368,13</b>

**Údaje o vydaných a odkoupených investičních akciích Třídy EUR od 1. 1. 2025 do 31. 12. 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
<b>leden</b>	14 010	14 933,80	382	407,17	13 628	14 526,63
<b>únor</b>	33 309	35 591,21	699	746,87	32 610	34 844,34
<b>březen</b>	56 137 714	60 129 105,89	0	0,00	56 137 714	60 129 105,89
<b>duben</b>	10 991	11 798,45	37	39,71	10 954	11 758,74
<b>květen</b>	19 201	20 649,07	3 887	4 180,07	15 314	16 469,00
<b>červen</b>	24 746	26 817,90	0	0,00	24 746	26 817,90
<b>červenec</b>	22 602	24 534,81	4 993	5 419,88	17 609	19 114,93
<b>srpen</b>	11 478	12 497,58	7 478	8 142,03	4 000	4 355,55
<b>září</b>	99 887	109 037,18	390	425,72	99 497	108 611,46
<b>říjen</b>	31 663	34 658,98	11 469	12 553,96	20 194	22 105,02
<b>listopad</b>	16 260	17 851,12	602	660,87	15 658	17 190,25
<b>prosinec</b>	8 650 243	9 514 402,58	0	0,00	8 650 243	9 514 402,58
<b>Celkem</b>	<b>65 072 104</b>	<b>69 951 878,57</b>	<b>29 937</b>	<b>32 576,28</b>	<b>65 042 167</b>	<b>69 919 302,29</b>



### Údaje o investičních akciích podfondu a fondovém kapitálu podfondu k 31. 12. 2025

údaje o celkovém počtu investičních akcií Třídy CZK vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 31. 12. 2025	<b>102 735 306 ks</b>
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy CZK k 31. 12. 2025	<b>1,1258 Kč</b>
údaje o celkovém počtu investičních akcií Třídy EUR vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 31. 12. 2025	<b>124 845 611 ks</b>
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Třídy EUR k 31. 12. 2025	<b>1,1050 EUR</b>

Hodnota fondového kapitálu podfondu na jednu investiční akcii vzrostla v roce 2025 u Třídy CZK o **3,67 %** na hodnotu **1,1258 Kč** a u Třídy EUR o **3,67 %** na hodnotu **1,1050 EUR**.

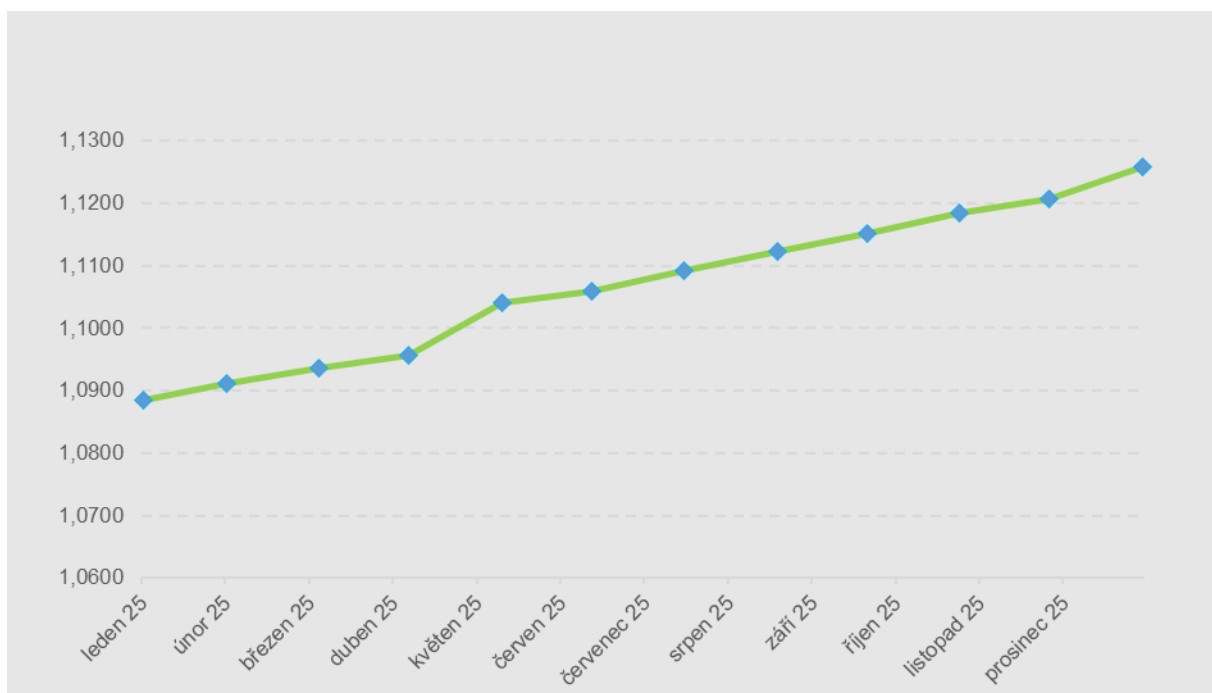
### Údaje o podílu nemovitostní a likvidní složky na aktivech podfondu a jejich změnách v roce 2025 (vždy k poslednímu dni v měsíci)

	Nemovitostní složka (včetně pohledávek k nemovitostním společnostem)	Likvidní složka
leden	71,58%	28,42%
únor	71,47%	28,53%
březen	37,83%	62,17%
duben	87,64%	12,36%
květen	87,63%	12,37%
červen	87,47%	12,53%
červenec	87,39%	12,61%
srpen	87,26%	12,74%
září	87,06%	12,94%
říjen	86,91%	13,09%
listopad	86,76%	13,24%
prosinec	88,28%	11,72%

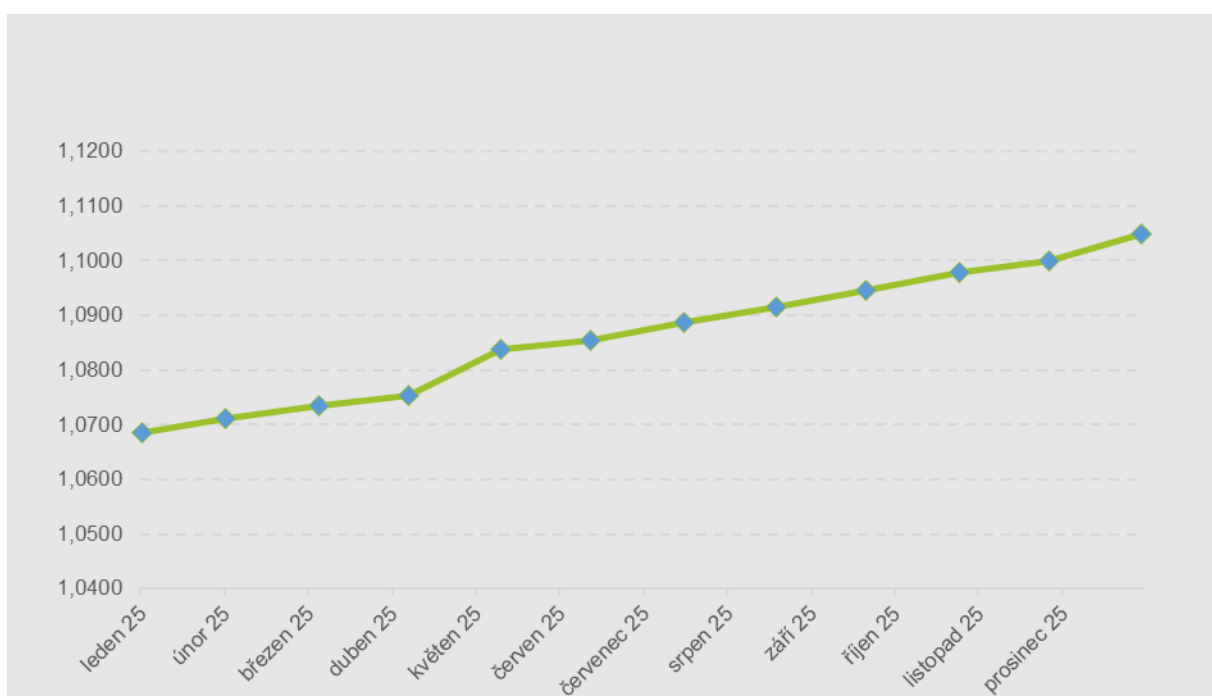
\* Hodnoty uvedené ve druhém sloupci tabulky představují celkový podíl majetkových účastí v nemovitostních společnostech a poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem (nemovitostní složka podfondu) na celkových aktivech podfondu. Hodnoty uvedené ve třetím sloupci tabulky pak představují podíl likvidní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



### Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii podfondu od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025



### Vývoj NAV (v EUR) na jednu investiční akcii Třídy EUR podfondu od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025





Údaje o skladbě majetku podfondu k 31. 12. 2025	Hodnota, tis. Kč	Podíl na celkových aktivech podfondu, %
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 469 892</b>	<b>100,00%</b>
Vklady a jiné pohledávky	1 463 034	42,16%
<i>z toho vklady</i>	406 528	11,72%
<i>z toho pohledávky vůči nemovitostním společnostem</i>	1 056 506	30,45%
Účasti na nemovitostních společnostech	2 006 683	57,83%
Ostatní aktiva	175	0,01%

Dne 10. 4. 2025 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti Stará Celnice s.r.o.  
Dne 17. 12. 2025 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti SC Czech ABU, s.r.o. (v rámci vypořádání transakce došlo ke změně obchodní firmy společnosti na Fio Retail Park ČB 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. 2025:

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech k 31. 12. 2025*	Pořizovací cena, tis. Kč	Reálná Hodnota, tis. Kč	Výše majetkového podílu
Topas REAL, spol. s.r.o.	451 296	522 898	100%
Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o.	355 983	376 301	100%
Stará Celnice, s.r.o.	922 893	913 083	100%
Fio Retail Park ČB, s.r.o.	195 275	194 401	100%

\* pořizovací cena majetkových účastí zahrnuje náklady pořízení, Fio Retail Park ČB, s.r.o. je vykázán na základě předběžné pořizovací ceny včetně nákladů pořízení

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	324 105
Stará Celnice s.r.o.	27 501 EUR	690 411	666 761
Fio Retail Park ČB s.r.o.	2 695 EUR	65 641	65 344

Likvidní majetek	Reálná hodnota, tis. Kč
Pohledávky za bankami	406 528



## Vývoj na realitním trhu v roce 2025

Ve 4. čtvrtletí roku 2025 pokračovala na českém realitním investičním trhu zvýšená transakční aktivita, která potvrdila masivní celoroční oživení trhu. V posledním čtvrtletí roku 2025 byl objem zobchodovaných realitních aktiv dokonce historicky nejvyšší a činil ca. EUR 1,8 mld. Za všechna čtyři čtvrtletí roku 2025 byly na českém realitním trhu realizovány investice do nemovitostních aktiv v objemu blízkém se EUR 4,5 mld., což představuje výrazný meziroční nárůst o ca. 140%.

Rekordní investiční aktivita ve 4. čtvrtletí 2025 potvrdila pokračující oživení trhu tažené vysokou likviditou realitních fondů a přetrvávajícím přesunem kapitálu z níže úročených depozitních produktů do sektoru nemovitostí. V průběhu roku dominovaly investice do kancelářských nemovitostí, následované sklady a logistickými areály, multifunkčními aktivy, rezidenčními projekty, retailovými nemovitostmi a v menší míře hotely a ostatními segmenty. Český kapitál se podílel přibližně z 80 % na celkovém objemu realizovaných investic, přičemž vedle domácích investorů byla patrná také postupně rostoucí aktivita vybraných zahraničních investorů, zejména v sektoru industriálních nemovitostí, byť jejich podíl je v porovnání s lokálními investory stále marginální.

Mezi nejvýznamnější transakce realizované v závěrečném kvartále roku 2025 patřil dlouho očekávaný prodej nákupního centra Palladium. V segmentu kancelářských nemovitostí se jednalo zejména o prodej Kavčí Hory Office Parku v Praze 4, dále o převod vlastnictví Harfa Business Centrum B v Praze 9 a také prodej komplexu tří budov České spořitelny v Praze 4. Největším mimopražským realitním obchodem roku byl prodej Campus Science Park v Brně. Tyto transakce významně přispěly k rekordnímu objemu investic dosaženému v roce 2025 a potvrdily zvýšený zájem investorů o kvalitní výnosová aktiva napříč jednotlivými segmenty trhu.

Výnosové míry zůstaly ve 4. čtvrtletí roku 2025 převážně stabilní, s mírnou kompresí zejména u kvalitních kancelářských nemovitostí. Ke konci roku se výnosy orientačně pohybovaly na úrovních 5,00% u kanceláří, 5,00% u průmyslových a logistických nemovitostí, 5,75% u nákupních center a retail parků, 4,25% u hlavních nákupních tříd a 4,50% u rezidenčních nájemních projektů typu BTR. Ostatní segmenty nevykázaly výraznější změny. ČNB i ECB ponechaly v průběhu 4. čtvrtletí své klíčové úrokové sazby beze změny.

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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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 zastávky v Sokolovské

ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná o 10 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Budova je 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. 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: 05561281, Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost REIWAG Facility Services s.r.o., IČO: 40763544, Praha 2 – Vinohrady, Perucká 2542/10, PSČ 120 00.

*Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):*

### **Věcná břemena:**

Ve prospěch nemovitosti:

- ČSAD Praha holding a.s. – přípojka dešťové kanalizace
- Technická správa komunikací hl. m. Praha, a.s. – vodovodní přípojka

Zatěžující nemovitost:

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

### **Zástavní práva:**

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Fio Realitní podfond I.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou k 30. 9. 2025. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků ke dni 11. 12. 2025.

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

Fio realitní podfond I. nabyl do portfolia dne 1. 8. 2024 100% účast v nemovitostní společnosti Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o., IČO: 445 66 751, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. 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 m<sup>2</sup> 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. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. Jedná se o novostavbu ve velmi dobrém technickém stavu. Fio realitní podfond I. budovu nabyl do portfolia dne 1.8.2024 za účelem jejího provozování. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 33 milionů EUR. Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost GARBE Industrial Real Estate Czech republic s.r.o, IČO: 09095560, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost Special Service International, spol. s r.o., IČO: 26116570, se sídlem Letohradská 711/10, Holešovice, 170 00 Praha 7.

*Práva vztahující se k nemovitosti (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 práva:**

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou k 30. 9. 2025. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků ke dni 11. 12. 2025.

## **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. IČO: 28168810, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Prodávajícím byl německý penzijní fond BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds (zastoupený při transakci společností Invesco Real Estate). Společnost je vlastníkem pouze jedné nemovitosti, a to multifunkční budovy Stará Celnice.



#### Budova Stará Celnice:



Stará Celnice je trofejní smíšená budova se sedmi nadzemními a čtyřmi podzemními podlažími, situovaná v ulici V Celnici 1031/4, Praha 1; Kód katastrálního území: 727181, Nové Město; Hlavní město Praha, List vlastnictví: 3967 o celkové výměře 11 440 m<sup>2</sup> (kanceláře 6 501 m<sup>2</sup>, retail 4 537 m<sup>2</sup>, sklady 336 m<sup>2</sup>, terasa 41 m<sup>2</sup>, 92 podzemních parkovacích míst) Původní třípodlažní budova byla kompletně zrekonstruována a doplněna o dostavbu objektu o 4 podzemních a 7 nadzemních podlažích ve dvorní části původní budovy v roce 2001. Budova je plně obsazena. Hlavními kancelářskými nájemci jsou energetická skupina Sev.en a ASB Group, hlavními retailovými nájemci jsou Billa, Gastro Celnice (restaurace Kolkovna), Food Code Cacao (kavárna Cacao). 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 10.4.2025 za účelem jejího provozování. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 63,6 milionů EUR. Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost CBRE s.r.o., IČO: 25759604, se sídlem Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1. Technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost Atalian CZ s.r.o. IČO: 25059394, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4.

*Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):*

#### **Věcná břemena:**

Ve prospěch nemovitosti:

- Vedení přípojek vody a kanalizace, právo vstupu za účelem zabezpečení provozu a údržby pro parcelu 484/8

Zatěžující nemovitost:

- Pražská plynárenská distribuce – umístění plynárenského zařízení
- PRE distribuce a.s. – trafostanice

#### **Zástavní práva:**

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Fio Realitní podfond I.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo schváleno Výborem odborníků ke dni 11. 12. 2025 na úrovni čisté transakční hodnoty nemovitosti.

#### **Nemovitostní společnost Fio Retail Park ČB s.r.o.**

Dne 17. 12. 2025 nabyl Fio realitní podfond I. 100% účast v nemovitostní společnosti SC Czech ABU, s.r.o. (změna obchodního jména k datu akvizice na Fio Retail Park ČB s.r.o.), IČO: 09763244, se sídlem, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Prodávajícím byl developer projektu belgická realitní investiční společnost Mitiska REIM ve spolupráci s lokálním partnerem Asset Services. Společnost je vlastníkem souboru budov a pozemků, jež tvoří jeden funkční celek (Retail Park Strakonická).



Retail Park Strakonická, České Budějovice:



Retail park se nachází v sousedství významné obchodní zóny v Českých Budějovicích při ulici Strakonická, budovy č.p. 1272, č.p. 2583, č.p. 2906 a č.p. 2907, včetně pozemkových parcel uvedených na listu vlastnictví č. 3973, Katastrální území č. 622052, České Budějovice 3. Celková pronajímatelná plocha projektu činí 10 889 m<sup>2</sup>. Retail Park Strakonická byl oficiálně otevřen 30. 11. 2023 Mezi hlavní nájemce patří značky: Albert, Action, BOELS, TEDI, DM drogerie Markt, KIK textil, Gate, FAST ČR (PLANE0), Dr. Max Lékarna. Retail park je plně obsazen. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu. Fio realitní podfond I. retail park nabyt do portfolia dne 17. 12. 2025 za účelem jejího provozování. Pořizovací cena nemovitosti činila přibližně 22,2 milionů EUR.

Obchodní správu nemovitosti (tzv. Property management) zajišťuje externí dodavatel společnost Knight Frank, s.r.o., IČO: 41191536, se sídlem Václavské náměstí 841/3, 110 00 Praha 1, a technickou správu (tzv. Facility management) externě zajišťuje společnost KLP Management, s.r.o., IČO: 24178357 se sídlem Pekařská 695/10, Jinonice, 155 00 Praha 5.

*Práva vztahující se k nemovitosti (mimo nájemních smluv a dalších závazků souvisejících s běžnou činností budovy):*

**Věcná břemena:**

Zatěžující nemovitost:

- Dopravní podnik města České Budějovice a.s.- věcné břemeno vedení, trakční vedení trolejového sloupu
- služebnost strpění a provozování stavby, právo chůze a jízdy za účelem kontroly, údržby oprav stavby pro parcelu: 4722/1 a parcelu: 4722/2

**Zástavní práva:**

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Československá obchodní banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti:

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v roce 2025 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.

## **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. 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 31. 12. 2024 a 31. 12. 2025 (k oběma datům platí shodné informace):**

**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. 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.** 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 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 2024 ani v roce 2025 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2025 **náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.**

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v roce 2024 ani v roce 2025 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 31.12. 2024 a 31.12.2025 **náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.**



Údaje o výsledném objemu závazků k 31. 12. 2025 vztahujícím se k technikám obhospodařování uvádí následující tabulka:

<b>Výsledný objem závazků vztahujícím se k technikám obhospodařování k 31. 12. 2025</b>	
<b>typ</b>	<b>celkový objem</b>
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:

- sledování a kontrola dodržování relevantních limitů a pravidel pro omezení rizik, která jsou dána obecně závaznými právními předpisy a statutem podfondu,
- sledování volatility výkonnosti fondu, kde je zohledněna distribuce výnosů v čase,
- 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. 2025 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 2025 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 a depozitních obchodů.

*Míra využití pákového efektu fondem*

Ke dni 31. 12. 2025 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 2025 byla 100 %.

## 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 2025 nebyly Společností vyplaceny žádné odměny za zhodnocení kapitálu. Údaje rozdělené podle jednotlivých speciálních fondů zde nejsou uvedeny, neboť takové údaje nejsou k dispozici.

<b>Údaje o počtech a odměnách pracovníků a vedoucích osob za rok 2025</b>	
Počet pracovníků k 31. 12. 2025	7
Počet vedoucích osob k 31. 12. 2025	4
<b>Odměny pracovníků a vedoucích osob celkem</b>	<b>9 010 565 Kč</b>
<b>z toho odměny pro vedoucí osoby</b>	
fixní odměny	
variabilní odměny	
<b>z toho odměny pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu</b>	<b>3 525 740 Kč</b>
fixní odměny	3 258 140 Kč
variabilní odměny	267 600 Kč
<b>z toho odměny ostatních pracovníků</b>	<b>5 484 825 Kč</b>



fixní odměny	5 092 257 Kč
variabilní odměny	392 568 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 jediné 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 2025 (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 2025.

#### Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Úplata Společnosti za činnost obhospodařování <sup>1</sup>	21 372 201,28 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace <sup>1</sup>	10 686 100,65 Kč



Úplata za činnost depozitáře <sup>2</sup>	580 800 Kč
Úplata za činnost auditora <sup>3</sup>	515 500 Kč bez DPH
Údaje o dalších nákladech či daních <sup>4</sup>	viz výkaz zisku a ztráty

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

<sup>2</sup> částka nezahrnuje úplatu za měsíc prosinec, jelikož k úhradě dochází až v následujícím období;

<sup>3</sup> částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2025 – tento náklad bude splatný až v průběhu roku 2026;

<sup>4</sup> 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 postupuje racionálně, v souladu se zájmy svých investorů, a aktuálně nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu požadavků dle čl. 2 bodu 24 SFDR); tento postup Společnosti je v souladu s regulací a důvody postupu jsou blíže popsány v dokumentu „Politika udržitelnosti“, který je dostupný na internetových stránkách <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:
  - 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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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 výroční zprávě uvedeny, neboť v rozhodném období k takovým skutečnostem u Fio realitního fondu SICAV, a.s. ani Fio realitního podfondu I. nedošlo.

#### **Údaje vyžadované § 234 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 2026 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, došlo-li k němu v rozhodném účetním období:
  - V období od 14. 3. 2025 do 10. 4. 2025 došlo u podfondu k překročení limitu uvedeného v 3.1.2. statutu podfondu o 25,9 % a limitu uvedeného v 3.15.1. statutu podfondu o 162,2 %, a to v souvislosti s financováním nákupu 100 % podílu v nemovitostní společnosti Stará Celnice s.r.o.

#### **Údaje podle §21 zákona č. 563/1991 Sb., o 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 bránila 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 2026**

V závěru roku 2025 se na trhu naplno projevilo oživení investiční aktivity a tento stav lze očekávat v určité míře i v průběhu roku 2026. Na trh se stále dostává dostatečné množství nemovitostí k prodeji, což společně s masivními přítoky finančních prostředků do realitních fondů likviditu trhu dále podporuje. Domácímu trhu i nadále dominují domácí investoři.

Pozitivní vliv na trh má zejména postupné snižování hlavních úrokových měr ze stran centrálních bank. Pokles nákladů financování vede ke zlepšení všeobecné investiční nálady na trhu.



I v roce 2026 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 stále v úvodní fázi svého životního cyklu, během něhož jsou do jeho portfolia průběžně nakupovány komerční nemovitosti, může jeho výkonnost krátkodobě kolísat.

Z dlouhodobějšího pohledu bude vývoj trhu ovlivněn také vývojem růstu HDP v souvislosti s vývojem možných cel v mezinárodním obchodu.

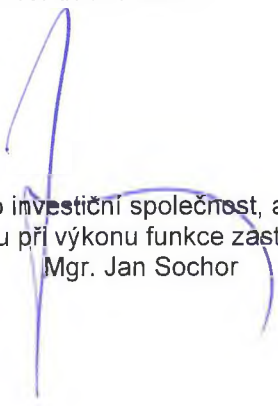
Vzhledem k současné omezené výstavbě nových kancelářských budov v Praze a zvýšené poptávce firem po kancelářských prostorách, očekáváme příznivý vývoj v segmentu kanceláří v roce 2026, zejména v nejžádanějších lokalitách jako je Praha 1, 2, 5 a 8.

U stávajících nemovitostí Rohan BC, Fio Industrial Park Chomutov, Stará Celnice, a Retail Park Strakonická v Českých Budějovicích budeme pokračovat v optimalizaci správy a provozu objektů s cílem udržení a zlepšení výnosnosti investice v dlouhodobém horizontu.

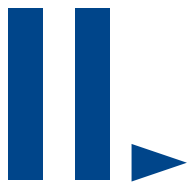
## M. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

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 15. dubna 2026



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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, Praha 1 („Fond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, 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 etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a 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, jsme na Fondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

### Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

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.

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě 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.

Na základě provedených prací 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.

### **Odpovědnost 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.

### **Odpovědnost 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 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.

15. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800



# Účetní závěrka fondu za rok končící 31.12.2025

**Fio realitní fond SICAV, a.s.**

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

**sestavená za rok končící 31. 12. 2025**

<b>Obchodní firma:</b>	<b>Fio realitní fond SICAV, a.s.</b>
<b>Sídlo:</b>	<b>Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1</b>
<b>Identifikační číslo:</b>	<b>140 52 628</b>
<b>Rozvahový den:</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Datum sestavení účetní závěrky:</b>	<b>15.4.2026</b>

Název účetní jednotky: Fio realitní fond SICAV, a.s.  
 Sídlo účetní jednotky: Na Florenci 2139/2, Praha 1, 110 00  
 IČO: 140 52 628  
 Sestaveno dne: 15.4.2026

## Rozvaha k 31.12.2025

v tisících Kč

označ. a	AKTIVA b	řád. c	31.12.2025			31.12.2024
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>3.</b>	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>5</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
3.a)	<i>splatné na požádání</i>	6	64	0	64	64
<b>13.</b>	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>24</b>
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>27</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>88</b>
<b>8.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>44</b>			<b>100</b>	<b>100</b>
8.a)	<i>splacený základní kapitál</i>	45			100	100
<b>14.</b>	<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozího období</b>	<b>55</b>			<b>-12</b>	<b>-9</b>
<b>15.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>60</b>			<b>-3</b>	<b>-3</b>
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>				<b>85</b>	<b>88</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>61</b>			<b>85</b>	<b>88</b>

## Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2025

v tisících Kč

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			2025 1	2024 2
<b>9.</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>PL14</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
9.b.	<i>ostatní správní náklady</i>	PL17	3	3
<b>19.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>PL27</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>
<b>24.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>PL32</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

## 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 2024	100	-3	-6	91
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření minulých let		-6	6	0
Čistý zisk / ztráta za účetní období			-3	-3
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>100</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>	<b>88</b>
<b>Počáteční stav k 1. lednu 2025</b>	<b>100</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>	<b>88</b>
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření minulých let		-3	3	
Čistý zisk / ztráta za účetní období			-3	-3
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>100</b>	<b>-12</b>	<b>-3</b>	<b>85</b>

**PŘÍLOHA**  
**účetní závěrky sestavené za rok končící**  
**31. 12. 2025**

# Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

---

## 1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

### *Založení a charakteristika Fondu*

Fio realitní fond SICAV, a.s. (dále též jen „Fond“), se sídlem Na Florenci 2139/2, 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 osobnosti 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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, 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 31.12.2025

---

- 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).

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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, 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.

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

# Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

---

- 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 Želetavská 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.

## ***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.

# **Fio realitní fond SICAV, a.s.**

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

---

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 2025***

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 2025***

RNDr. Petr Marsa, MBA, LL.M.

Mgr. Romuald Kopún

# Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

---

## 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 Na Florenci 2139/2, 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 31.12.2025.

Účetní závěrka Fondu nezohledňuje finanční pozici a výkonnost Podfondu.

### 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

# Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

---

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***

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

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- 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, zda je 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 účetních metod***

Fond v roce 2025 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.

## 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 určitou 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.

### *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

# Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

---

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 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 specifík 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 31.12.2025

## 5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 5.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty	64	64
<b>Celkem</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

Běžné účty jsou splatné na požádání.

### 5.2. Náklady a příjmy příštích období

Fond k 31.12.2025 eviduje náklady příštích období v hodnotě 21 tis. Kč za ochrannou známku (2024: 24 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 2025 ve výši 3 tis. Kč převést na účet hospodářského výsledku předchozích let.

Ztráta za rok 2024 ve výši 3 tis. Kč byla převedena na účet hospodářského výsledku předchozích let.

### 5.4. Správní náklady

Fond eviduje správní náklady ve výši 3 tis. Kč.

### 5.5. Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv členěných podle nejdůležitějších druhů.

2025

	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	21	21
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>85</b>

# Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2025

2024

	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	24	24
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>88</b>

## 5.6. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

Fond svoji činnost realizuje prostřednictvím jím vytvářených podfondů (v současnosti je vytvořen pouze Podfond). U Podfondu došlo v roce 2025 (v období od 14. 3. 2025 do 10. 4. 2025) v souvislosti s financováním nákupu 100 % podílu v nemovitostní společnosti Stará Celnice s.r.o. k překročení limitu uvedeného v 3.1.2. statutu Podfondu o 25,9 % a limitu uvedeného v 3.15.1. statutu Podfondu o 162,2 %. Úhradou kupní ceny za 100% podíl v nemovitostní společnosti Stará Celnice s.r.o. dne 10. 4. 2025 došlo k nápravě porušení investičních limitů Podfondu uvedených v předchozí větě.

## 5.7. Změna statutu Fondu resp. Podfondu

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 19. 2. 2025 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, jejíž podstatou byla zejména pravidelná roční aktualizace údajů o historické výkonnosti a nákladovosti Fondu, aktualizace seznamu členů výboru odborníků a úprava způsobu určení a výše úplaty obhospodařovateli a administrátorovi.

## 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 2025.

*Datum sestavení*

15. dubna 2026

*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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, Praha 1 („Podfond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, 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 etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a 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, jsme na Podfondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

### Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

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.

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě 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 prací 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.

### **Odpovědnost 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.

### **Odpovědnost 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.

15. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800



# **Účetní závěrka fondu za rok končící 31.12.2025**

**Fio realitní podfond I.**

# **ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**sestavená za rok končící 31. 12. 2025**

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

**Sídlo:** Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00  
Praha 1

**Identifikační číslo:** 751 62 946

**Rozvahový den:** 31. 12. 2025

**Datum sestavení účetní závěrky:** 15. 4. 2026

Název účetní jednotky: Fio realitní podfond I.  
 Sídlo účetní jednotky: Na Florenci 2139/2, Praha 1, 110 00  
 Sestaveno dne: 15.4.2026

## Rozvaha k 31.12.2025

v tisících Kč

označ.	AKTIVA	řád.	31.12.2025			31.12.2024
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
<b>3.</b>	<b><i>Pohledávky za bankami</i></b>	<b>5</b>	<b>406 528</b>	<b>0</b>	<b>406 528</b>	<b>476 714</b>
3.a)	splatné na požádání	6	406 528	0	406 528	320 567
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	156 147
<b>4.</b>	<b><i>Pohledávky za klienty</i></b>	<b>8</b>	<b>1 056 506</b>	<b>0</b>	<b>1 056 506</b>	<b>336 671</b>
4.b)	ostatní pohledávky	10	1 056 506	0	1 056 506	336 671
<b>8.</b>	<b><i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i></b>	<b>17</b>	<b>2 006 683</b>	<b>0</b>	<b>2 006 683</b>	<b>872 882</b>
<b>11.</b>	<b>Ostatní aktiva</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>13.</b>	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>26</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>8</b>
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>27</b>	<b>3 469 892</b>	<b>0</b>	<b>3 469 892</b>	<b>1 686 375</b>
označ.	PASIVA	řád.			31.12.2025	31.12.2024
<b>4.</b>	<b>Ostatní pasiva</b>	<b>37</b>			<b>4 946</b>	<b>1 750</b>
<b>6.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>39</b>			<b>4 620</b>	<b>0</b>
6.b)	na daně	41			4 620	0
	<b>Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem</b>				<b>9 566</b>	<b>1 750</b>
<b>7.</b>	<b>Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů</b>	<b>43</b>			<b>3 289 392</b>	<b>1 609 668</b>
<b>13.</b>	<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>55</b>			<b>81 236</b>	<b>65 603</b>
13.a)	z majetku a závazků	56			81 236	65 603
<b>15.</b>	<b>Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů</b>	<b>60</b>			<b>89 698</b>	<b>9 354</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>61</b>			<b>3 469 892</b>	<b>1 686 375</b>

## Podrozvaha k 31.12.2025

*v tisících Kč*

označ.	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	31.12.2025	31.12.2024
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	3 469 892	1 686 375
10.	Přijaté zástavy a zajištění	2 317 143	800 883

## Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2025

v tisících Kč

označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účetním období	
			2025	2024
a	b	c	1	2
<b>1.</b>	<b><i>Výnosy z úroků a podobné výnosy</i></b>	<b><i>PL1</i></b>	<b>69 019</b>	<b>28 304</b>
<b>5.</b>	<b><i>Náklady na poplatky a provize</i></b>	<b><i>PL10</i></b>	<b>34 543</b>	<b>13 654</b>
<b>6.</b>	<b><i>Zisk nebo ztráta z finančních operací</i></b>	<b><i>PL11</i></b>	<b>61 132</b>	<b>-4 675</b>
<b>9.</b>	<b><i>Správní náklady</i></b>	<b><i>PL14</i></b>	<b>1 189</b>	<b>1 817</b>
9.b.	ostatní správní náklady	<i>PL17</i>	1 189	1 817
<b>19.</b>	<b><i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i></b>	<b><i>PL27</i></b>	<b>94 419</b>	<b>8 158</b>
<b>23.</b>	<b><i>Daň z příjmů</i></b>	<b><i>PL31</i></b>	<b>4 721</b>	<b>-1 196</b>
<b>24.</b>	<b><i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i></b>	<b><i>PL32</i></b>	<b>89 698</b>	<b>9 354</b>

# **Fio realitní podfond I.**

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

## **PŘÍLOHA**

**účetní závěrky sestavené za rok končící 31. 12. 2025**

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

## 1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

### *Založení a charakteristika Fondu a Podfondu*

Fio realitní podfond I. (dále též „Podfond“), se sídlem Na Florenci 2139/2, 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“ nebo „Zákon“).

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 ve spojení s § 513 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 2025 Fond eviduje 102 735 306 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2024: 72 968 912 ks).

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 24. 4. 2023 s přiděleným kódem ISIN CZ0008050424. Ke dni 31 prosince 2025 Fond eviduje 124 845 611 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2024: 59 803 444 ks).

Činnosti v rámci obhospodařování a administrace Podfondu, jakož i veškeré další činnosti související s činností Podfondu, jsou prováděny Fio investiční společnost a.s., IČO 067 04 441, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, (výše a 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. 2025 do 31. 12. 2025

---

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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, 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.

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

- přesáhnout rozhodný limit

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

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

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

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 2025***

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 2025***

RNDr. Petr Marsa, MBA, LL.M.

Mgr. Romuald Kopún

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

## 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 Na Florenci 2139/2, 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 2025 do 31. prosince 2025. Předchozí období bylo od 1.1.2024 do 31. 12. 2024.

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. 2025 do 31. 12. 2025

---

## 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.

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 prodejcům, dále odvody regulačním orgánům

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

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 užítky 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. 2025 do 31. 12. 2025

---

## *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 investičních akcií“.

Vykazování fondového kapitálu v rámci položky rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, resp. jeho zhodnocení 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

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

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“.

Pro přepočítání investičních akcií třídy EUR je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný k danému dni.

## ***Pohledávky za bankami a družstevními záložkami***

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 poskytnuté úvěry, které jsou vykazovány 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 akruálním 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. 2025 do 31. 12. 2025

---

## ***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.

Stejný postup se vztahuje i na investiční akcie třídy EUR.

## ***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 tyto 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 vykázán 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. 2025 do 31. 12. 2025

---

## ***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 platné pro běžné účetní období***

V roce 2025 nedošlo k žádné změně účetních metod.

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

## 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.

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 nemovitostí 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

---

# **Fio realitní podfond I.**

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

a přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech fondu v položce „Oceňovací rozdíly”. Konkrétní metody a vstupy využitě k oceňování majetkových účastí jsou popsány v kapitole *Majetkové účasti v nemovitostních společnostech*.

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 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. 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 31.12.2024	Aktiva CZK (Look through přístup)	Pasiva CZK (Look through přístup)	Čistá pozice CZK (Look through přístup)	V měně (Look through přístup)
	757 459		-788 366	-31 303
EUR	(1 466 347)	-1 545 824	(-79 477)	(-3 156)

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

stav k 31.12.2025	Aktiva CZK (Look through přístup)	Pasiva CZK (Look through přístup)	Čistá pozice CZK (Look through přístup)	V měně (Look through přístup)
	1 340 879		-1 843 280	-76 027
EUR	(3 347 562)	-3 184 159	(163 403)	(6 739)

Extrémně krátká pozice v EUR je způsobena denominací hodnoty podílu ve společnostech Topas REAL spol. s r.o., Fio Industrial Park Chomutov I., s r.o., Stará Celnice s r.o. a Fio Retail Park ČB, s.r.o. v 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 2025 byly pro účely výpočtu VaR použity dostupné hodnoty samotného NAV Podfondu.

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

	31.12.2024	31.12.2025
<b>Globální VaR</b>	+0,08 %	+0,17 %

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 nejnižší očekávané výnosy; hodnota 7 nejvyšší rizikovost produktu, ale nejvyšší očekávané výnosy.

## Geografická koncentrace investic

stav k 31.12.2024	USA	Eurozóna bez České republiky	Česká republika	Ostatní země
Nemovitosti	0	0	1 209 553	0

stav k 31.12.2025	USA	Eurozóna bez České republiky	Česká republika	Ostatní země
Nemovitosti	0	0	2 997 548	0

Tabulka výše prezentuje geografickou koncentraci investic fondu. Investice pro účely této analýzy zahrnují kapitálové účasti ve společnostech typu SPV a úvěry poskytnuté těmto společnostem, které jsou zajištěny příslušnými nemovitostmi. Geografická alokace vychází z celkové expozice fondu vůči jednotlivým nemovitostním aktivům.

## 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. Na základě postupů efektivní správy portfolia byly realizovány expozice vůči Fio bance, a.s., PPF bance, a.s. a UniCredit Bank Czech

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

Republic and Slovakia, a.s., a to jak prostřednictvím termínovaných vkladů, tak i zůstatků na běžných účtech.

## ***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 porízení 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 nemovitostí 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 specifík 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 4.3. Statutu Podfondu.

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 6.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty	77 926	63 876
Termínované vklady	328 602	412 838
<b>Celkem</b>	<b>406 528</b>	<b>476 714</b>

Běžné účty jsou splatné na požádání.

### 6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnutý úvěr	1 056 506	336 671
<b>Celkem</b>	<b>1 056 506</b>	<b>336 671</b>

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. 2025 ve výši 324 105 tis. Kč (336 671 tis Kč. k 31.12.2024) je pouze za společností Topas REAL spol. s r.o. Úvěr je splatný 24. 5. 2053. Úroková sazba úvěru činí 7 % p.a.

K 10.4.2025 Podfond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Stará Celnice s.r.o. (IČO 28168810). V rámci investice došlo také k poskytnutí úvěru kupované společnosti (ve výši 33 001 tis. EUR s) za účelem splacení úvěru předchozího vlastníka a původního bankovního úvěru. K datu akvizice byl společnosti Stará Celnice s.r.o. poskytnut dobrovolný příspěvek mimo základní kapitál (ve výši 5 500 tis. EUR), kterým byla splacena část úvěru. Hodnota úvěru k 31.12.2025 ve výši 666 761 tis. Kč je pouze za společností Stará Celnice s.r.o. Úvěr je splatný 09. 04. 2055. Úroková sazba úvěru činí 7 % p.a.

K 17.12.2025 Podfond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Fio Retail Park ČB s.r.o. (původní název SC Czech ABU, s.r.o., IČO 09763244). V rámci investice došlo také k poskytnutí úvěru kupované společnosti (ve výši 2 695 tis. EUR) za účelem splacení úvěru předchozího vlastníka. Hodnota úvěru k 31.12.2025 ve výši 65 641 tis. Kč je pouze za společností Fio Retail Park ČB s.r.o. Úvěr je splatný 16. 12. 2055. 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. 2025 činila 522 898 tis. Kč (517 407tis. Kč k 31.12.2024).

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

V průběhu roku 2024 Podfond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o. (IČO 44566751). Hodnota podílu k datu pořízení byla 355 983 tis. Kč. Přecenění účasti je účtováno proti oceňovacím rozdílům a hodnota účasti k 31.12.2025 činila 376 301 tis. Kč (355 475 tis. Kč k 31.12.2024).

V průběhu roku 2025 Podfond koupil 100% obchodní podíl v následujících společnostech: Stará Celnice s.r.o. (IČO 28168810), hodnota podílu k datu pořízení byla 922 893tis. Kč. Přecenění účasti je účtováno oproti oceňovacím rozdílům a hodnota účasti k 31.12.2025 činila 913 083 tis. Kč.

Fio Retail Park ČB s.r.o. (IČO 09763244), hodnota podílu k datu pořízení byla 195 275 tis. Kč. Přecenění účasti je účtováno oproti oceňovacím rozdílům a hodnota účasti k 31.12.2025 činila 194 401 tis. Kč.

## 6.4. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2025	31.12.2024
Závazky za obhospodařování	2 133	895
Závazky za administraci	1 066	448
Závazek vůči depozitáři	48	48
Dohad na audit	261	260
Odložená daň	0	0
Ostatní dodavatelé	1 438	99
<b>Celkem</b>	<b>4 946</b>	<b>1 750</b>

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

## 6.5. Rezervy

Podfond k 31. 12. 2025 tvořil rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 4 620 tis. Kč. K 31. 12. 2024 nebyla tvořena rezerva na daň z příjmů z důvodu uplatnění ztráty minulých let.

## 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 Podfonde 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. 2025 byl 102 735 306 kusů a hodnota investiční akcie 1,1258 Kč (72 968 912 kusů k 31.12.2024).

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Počet vydaných investičních akcií třídy EUR k 31. 12. 2025 byl 124 845 611 kusů a hodnota investiční akcie činila 1,1050 EUR (59 803 444 kusů k 31.12.2024).

Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu investičních akcií za rok 2025, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy investičních akcií Podfondu.

Přehled o změnách investičních akcií:

Počet investičních akcií (v tis.)	CZK třída	EUR třída
Zůstatek k 1.1.2024	44 043	32 902
Investiční akcie prodané	30 203	26 905
Investiční akcie zpětodkoupené	1 277	4
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>72 969</b>	<b>59 803</b>
Zůstatek k 1.1.2025	72 969	59 803
Investiční akcie prodané	34 392	65 072
Investiční akcie zpětodkoupené	4 626	30
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>102 735</b>	<b>124 845</b>

## 6.7. Výnosy z úroků a podobné výnosy

Výnosy z úroků a podobné výnosy	2025	2024
Úroky z termínovaných vkladů	11 476	4 701
Úroky z úvěru	57 543	23 603
<b>Celkem</b>	<b>69 019</b>	<b>28 304</b>

Veškeré výnosy plynou z aktivit v České republice.

## 6.8. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize	2025	2024
Bankovní poplatky	48	51
Poplatky za obhospodařování	22 609	8 681
Poplatky za administraci	11 305	4 341
Poplatky depozitáři	581	581
<b>Celkem</b>	<b>34 543</b>	<b>13 654</b>

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).

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., platí Podfond poplatků ve výši 581 tis. Kč včetně DPH ročně.

## 6.9. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Zisk za rok 2025 ve výši 61 132 tis. Kč je tvořen kurzovými rozdíly z přecenění cizoměnových účtů (2024: ztráta 4 675 tis. Kč).

## 6.10. Správní náklady

Správní náklady	2025	2024
Audit	658	613
Ostatní	531	1 204
<b>Celkem</b>	<b>1 189</b>	<b>1 817</b>

## 6.11. Daň z příjmů

Daň z příjmu	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	94 419	8 158
Přičitatelné položky	0	0
Odečitatelné položky	0	0
Základ daně	94 419	8 158
Odpočet daňové ztráty minulých období	-2 019	- 8 158
<b>Splatná daň</b>	<b>4 620</b>	<b>0</b>

Změna odložené daně	101	-1 196
Rozdíl minulých let	0	0
<b>Celkem daňový náklad</b>	<b>4 721</b>	<b>-1 196</b>

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 5 % (k 31. prosinci 2024: 5 %).

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

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>Odložený daňový závazek (-) z titulu:</b>		
rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	0	0
<b>Odložený daňový závazek (-) celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odložená daňová pohledávka (+) z titulu:</b>		
daňové ztráty	0	101
<b>Odložená daňová pohledávka (+) celkem</b>	<b>0</b>	<b>101</b>
<b>Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)</b>	<b>0</b>	<b>101</b>

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 6.12. Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv a závazků.

2025

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	406 528	0	0	0	0	406 528
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 056 506	0	1 056 506
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2 006 683	2 006 683
Náklady a příjmy příštích období	0	175	0	0	0	175
<b>Aktiva celkem</b>	<b>406 528</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>1 056 506</b>	<b>2 006 683</b>	<b>3 469 892</b>

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Ostatní pasiva	3 246	6 320	0	0	0	9 566
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	3 289 392	3 289 392
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	81 236	81 236
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	0	0	0	0	89 698	89 698
<b>Pasiva celkem</b>	<b>3 246</b>	<b>6 320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 460 326</b>	<b>3 469 892</b>

2024

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	476 714	0	0	0	0	476 714
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	101	0	336 671	0	336 772
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	872 882	872 882
<b>Aktiva celkem</b>	<b>476 714</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>336 671</b>	<b>872 882</b>	<b>1 686 368</b>

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Ostatní pasiva	1 391	358	0	0	0	1 749
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	0	1 609 668	1 609 668
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	65 603	65 603
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	0	0	0	0	9 354	9 354
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 391</b>	<b>358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 684 625</b>	<b>1 686 374</b>

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 6.13. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

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

V položce Přijaté zástavy a zajištění Podfond k 31.12.2025 evidoval 2 317 143 tis. Kč (800 883tis. Kč k 31.12.2024), což představuje tržní hodnoty nemovitostí, které slouží jako zajištění poskytnutých úvěrů.

Podfond 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.

## 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			
31.12.2025	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	406 528	0	406 528
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 056 506	1 056 506
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	2 006 683	2 006 683
<b>Aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>406 528</b>	<b>3 063 189</b>	<b>3 469 717</b>
Ostatní pasiva	4 946	0	0	4 946
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	3 289 392	0	0	3 289 392
Oceňovací rozdíly	81 236	0	0	81 236
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	89 698	0	0	89 698
<b>Pasiva celkem</b>	<b>3 465 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 465 272</b>

tis. Kč

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

<b>31.12.2024</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	0	476 714	0	476 714
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	336 772	336 772
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	872 882	872 882
<b>Aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>476 714</b>	<b>1 209 654</b>	<b>1 686 368</b>
<hr/>				
Ostatní pasiva	1 749	0	0	1 749
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 609 668	0	0	1 609 668
Oceňovací rozdíly	65 603	0	0	65 603
Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	9 354	0	0	9 354
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 686 374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 686 374</b>

## 6.16. Dodržování regulačních požadavků a limitů

U Podfondu došlo v roce 2025 (v období od 14. 3. 2025 do 10. 4. 2025) v souvislosti s financováním nákupu 100 % podílu v nemovitostní společnosti Stará Celnice s.r.o. k překročení limitu uvedeného v 3.1.2. statutu Podfondu o 25,9 % a limitu uvedeného v 3.15.1. statutu Podfondu o 162,2 %. Úhradou kupní ceny za 100% podíl v nemovitostní společnosti Stará Celnice s.r.o. dne 10. 4. 2025 došlo k nápravě porušení investičních limitů uvedených v předchozí větě.

## 6.17. Změna statutu Podfondu

Rozhodnutím představenstva společnosti nabyla dne 19. 2. 2025 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, jejíž podstatou byla zejména pravidelná roční aktualizace údajů o historické výkonnosti a nákladovosti Fondu, aktualizace seznamu členů výboru odborníků a úprava způsobu určení a výše úplaty obhospodařovateli a administrátorovi.

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

## 7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Topas Real

Podfond k 31. 12. 2025 poskytoval úvěr společnosti Topas Real spol. s r.o. ve výši 324 105 tis. Kč (336 671 tis. Kč k 31. 12. 2024), ze kterého mu v roce 2025 náležel úrokový výnos ve výši 23 073 tis. Kč (23 603 tis. Kč v roce 2024).

Stará Celnice

Podfond k 31. 12. 2025 poskytoval úvěr společnosti Stará Celnice s.r.o. ve výši 666 761 tis. Kč (0 tis. Kč k 31. 12. 2024), ze kterého mu v roce 2025 náležel úrokový výnos ve výši 34 295 tis. Kč (0 tis. Kč v roce 2024).

Fio Retail Park ČB

Podfond k 31. 12. 2025 poskytoval úvěr společnosti Fio Retail Park ČB s.r.o. ve výši 65 641 tis. Kč (0 tis. Kč k 31. 12. 2024), ze kterého mu v roce 2025 náležel úrokový výnos ve výši 175 tis. Kč (0 tis. Kč v roce 2024).

Fio banka

Podfond měl k 31. 12. 2025 uložené peněžní prostředky u Fio banky ve výši 328 602 tis. Kč (256 691 tis. Kč k 31. 12. 2024). Na úrocích z úložek u Fio banky Podfond inkasoval 3 778 tis. Kč (2 358 tis. Kč v roce 2024)

K 31. 12. 2025 Fio banka, a.s. vlastnila 31 000 tis. ks investičních akcií třídy CZK (0 tis. ks k 31. 12. 2024) a 123 609 tis. ks investičních akcií třídy EUR (0 tis. ks k 31. 12. 2024).

Fio investiční společnost

K 31. 12. 2025 Podfond evidoval závazky vůči Investiční společnosti ve výši 3 199 tis. Kč z titulu poplatků za obhospodařování a administraci (1 343 tis. Kč k 31. 12. 2024).

Za rok 2025 evidoval Podfond z titulu poplatků za obhospodařování a administraci náklad ve výši 33 914 tis. Kč (13 022 tis. Kč za rok 2024).

Fio banka, a. s., pobočka zahraniční banky

K 31. 12. 2025 Fio banka, a.s., pobočka zahraniční banky vlastnila 0 tis. ks investičních akcií třídy CZK (31 000 tis. ks k 31. 12. 2024) a 0 tis. ks investičních akcií třídy EUR (58 955 tis. ks k 31.12.2024).

Mgr. Josef Valter, člen představenstva Investiční společnosti

K 31. 12. 2025 Mgr. Josef Valter vlastnil 327 614 ks investičních akcií třídy CZK (284 115 ks k 31. 12. 2024).

Ing. Jan Bláha, člen představenstva Investiční společnosti

K 31. 12. 2025 Ing. Jan Bláha vlastnil 43 988 ks investičních akcií třídy CZK (0 ks k 31. 12. 2024).

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.

# Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

---

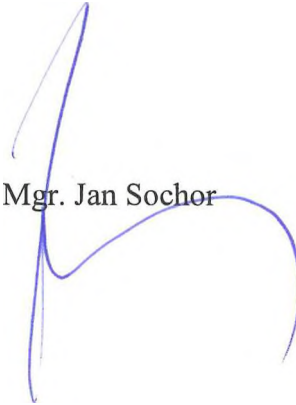
## 8. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

V Praze dne 15. 4. 2026

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 Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 26879 **za období 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**

## **I. Struktura vztahů**

### **1. Ovládaná osoba**

Fio realitní fond SICAV, a.s.

IČO: 14052628

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, spis. zn. B 2704

b) Fio holding, a.s.

IČO: 60192763

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

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").

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

- AASRK, a.s., IČO: 28205367, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- AGROPRODUKT-odbytové družstvo, IČO: 43903797, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,
- APMAS, a.s., IČO: 28206436, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- BASRK, a.s., IČO: 28204107, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- BPMAS, a.s., IČO: 28212703, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- CASRK, a.s., IČO: 28207483, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- CFT a. s., IČO: 61859079, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- CPMAS, a.s., IČO: 28211138, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- DASRK, a.s., IČO: 282 12 711, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- DZ KREDIT a.s., IČO: 25623184, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- EASRK, a.s., IČO: 28206576, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- ELLIAD a.s., IČO: 25623192, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- EPMAS, a.s., IČO: 28206517, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Finanční skupina Fio, a.s., IČO: 26761858, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio banka, a.s., IČO: 61858374, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio Consulting, spol. s r.o., IČO: 25740334, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio forexová, s.r.o., IČO: 27589587, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio holding, a.s., IČO: 60192763, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,

Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628, Na Florenci 2139/2, 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 investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio Industrial Park Chomutov I. s.r.o., IČO: 445 66 751, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio leasing, a.s., IČO: 61860841, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio Polska spółka z o.o., IČO: 140192608, Szpitalna 1/17, 00-020 Warszawa, PR,
- Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio Retail Park ČB s.r.o., IČO: 097 63 244, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Fio servisná s. r. o., IČO: 56541716, Dunajská 1, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 08,
- Fio Slovakia, a.s., IČO: 35828137, Dunajská 1, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 08,
- FPMAS, a.s., IČO: 282 11 502, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- FPSROG, spol. s r.o., IČO: 25718843, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- FPSROH, spol. s r.o., IČO: 25738755, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- GENT CZ spol. s r.o., IČO: 48593753, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- KOFIMA, s.r.o., IČO: 25269241, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Middleton a.s., IČO: 35942177, Dunajská 1, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 08, SR,
- NOBLIGE a.s., IČO: 26145090, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- NYDELS s.r.o., IČO: 64581331, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- 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, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s., IČO: 47116404, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Stará Celnice s.r.o., IČO: 28168810, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- T.O.R.S. s.r.o., IČO: 49682024, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Topas REAL spol. s r.o., IČO: 60202653, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- 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, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1





## 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 ovládnání

Po celou dobu rozhodného období byla jediným akcionářem ovládané osoby obchodní společnost Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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 2025 a smlouvy, které byly uzavřeny dřív a v roce 2025 byly stále účinné

### 1. smlouvy mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou

#### a) smlouvy, které byly uzavřeny před 1. 1. 2025 a ke dni 31. 12. 2025 byly stále účinné

##### **Fio banka, a.s.**

Smlouva o vedení účtu

Rámcová smlouva o poskytování platebních služeb

#### b) smlouvy, které byly uzavřeny v roce 2025

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

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

#### a) smlouvy, které byly uzavřeny před 1. 1. 2025 a ke dni 31. 12. 2025 byly stále účinné

##### **Topas REAL spol. s r.o.**

Smlouva o úvěru

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti a další ujednání

#### b) smlouvy, které byly uzavřeny v roce 2025

##### **Stará Celnice s.r.o.**

Smlouva o úvěru

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti a další ujednání

Smlouva o poskytnutí příplatku do vlastního kapitálu společnosti mimo základní kapitál

Smlouva o vyplňovacím právu směnečném

##### **Fio Retail Park ČB s.r.o.**

Smlouva o úvěru

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 ovládání**

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

Ovládané společnosti v roce 2025 spolupracovaly zejména v oblasti zajištění poskytování služeb Fondu, 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 31. března 2026

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