



Výroční zpráva za období od 14.12.2021 do 31.12.2022

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	4
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	7
F. Údaje o technikách obhospodařování	8
G. Údaje o rizikovém profilu a pákovém efektu	9
H. Údaje o mzdách a o odměňování	10
I. Údaje o úplatě obhospodařovateli a dalším osobám	11
J. Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic	12
K. Další údaje	12
L. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu	13
ZPRÁVA AUDITORA	
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU ZA OBDOBÍ OD 14.12.2021 DO 31.12.2022	
ZPRÁVA AUDITORA	
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU ZA OBDOBÍ OD 17.12.2021 DO 31.12.2022	
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	



Obecná část



A. Základní informace o obhospodařovateli fondu

Obchodní firma:	Fio investiční společnost, a.s. (dále též „Společnost“)
Sídlo:	V Celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
IČO:	067 04 441
Spisová značka:	B 23153 vedená u Městského soudu v Praze
Datum vzniku:	5. 1. 2018
Základní kapitál:	20 000 000,- Kč
Akcionář Společnosti:	Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21
Kontakty:	www.fiofondy.cz +420 224 346 800

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

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

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

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

Ke dni 31. 12. 2021 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.)

Ke dni 31. 12. 2022 Společnost obhospodařovala tyto investiční fondy:

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

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



B. Základní informace a charakteristika fondu

Základní informace o fondu:

Celý název:	Fio realitní fond SICAV, a.s.
Datum vzniku:	14. 12. 2021
Měna:	CZK
Rozhodné období	14. 12. 2021 až 31. 12. 2022

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	17. 12. 2021 až 31. 12. 2022

Depozitář:

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

Auditor:

Auditorem fondu (včetně jeho podfondu) je společnost Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, se sídlem se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349.

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 Společnosti ve vztahu k majetku fondu

Dne 30.11.2022 byl zahájen úpis investičních akcií Třídy CZK Fio realitního podfondu I. V průběhu prvních tří měsíců bude hodnota investiční akcie Třídy CZK stanovena na úrovni nominální hodnoty 1,00 Kč za investiční akcii Třídy CZK a následně bude pravidelně měsíčně přečehována. Podfond aktuálně drží 100 % majetku ve formě hotovosti na bankovních účtech a termínovaných depozitech. Roční výkonnost může výrazně kolísat vzhledem k rané fázi, malé velikosti fondu a postupně nabíhajícími 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 31.12.2022 činil celkem 31 milionů Kč. Cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosahovat stabilního zhodnocení finančních prostředků Podfondu investováním primárně do prvotřídních komerčních, případně rezidenčních nemovitostí.

Dne 24. 4. 2023 byl zahájen úpis investičních akcií Třídy EUR Fio realitního podfondu I.



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

Ke dni 31. 12. 2021 bylo u Fio realitního fondu SICAV, a.s. evidováno v oběhu 0 ks investičních akcií o celkové hodnotě 0,00 Kč. Za období od 14. 12. 2021 až 31. 12. 2021 bylo vydáno 0 ks investičních akcií o celkové hodnotě 0,00 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 0 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 0,00 Kč.

Ke dni 31. 12. 2021 bylo u Fio realitního podfondu I. evidováno v oběhu 0 ks investičních akcií o celkové hodnotě 0,00 Kč. Za období od 17. 12. 2021 až 31. 12. 2021 bylo vydáno 0 ks investičních akcií o celkové hodnotě 0,00 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 0 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 0,00 Kč.

Údaje o investičních akciích a fondovém kapitálu k 31.12.2021	
údaje o celkovém počtu investičních akciích vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 31.12.2021	0 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii k 31.12.2021	0,00 Kč

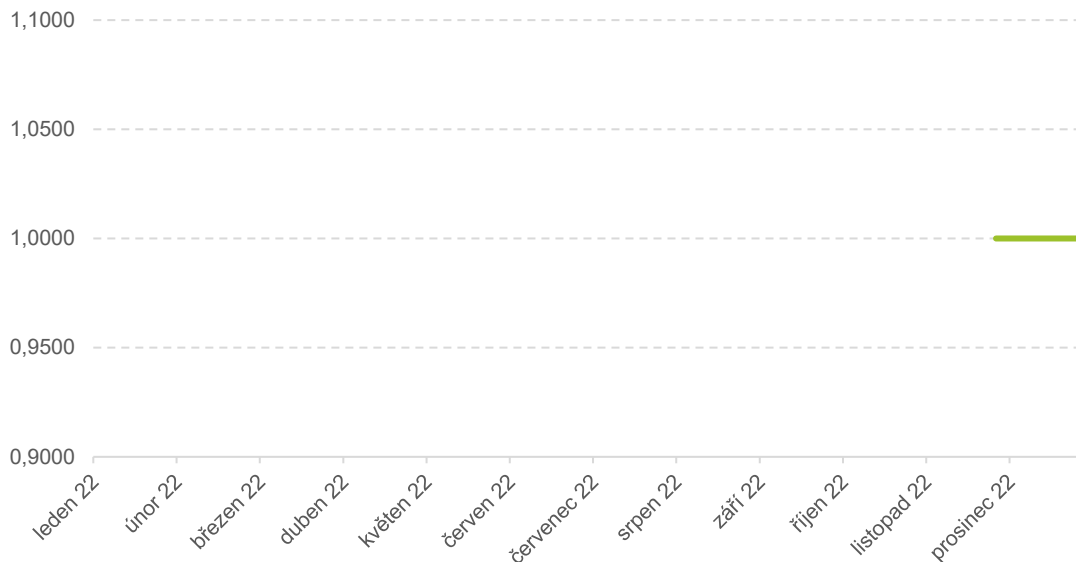
Ke dni 31. 12. 2022 bylo u Fio realitního fondu SICAV, a.s. evidováno v oběhu 31 019 600 ks investičních akcií o celkové hodnotě 31 019 600,00 Kč. Za období od 1. 1. 2022 až 31. 12. 2022 bylo vydáno 31 019 600 ks investičních akcií o celkové hodnotě 31 019 600,00 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 0 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 0,00 Kč.

Ke dni 31. 12. 2022 bylo u Fio realitního podfondu I. evidováno v oběhu 31 019 600 ks investičních akcií o celkové hodnotě 31 019 600,00 Kč. Za období od 1. 1. 2022 až 31. 12. 2022 bylo vydáno 31 019 600 ks investičních akcií o celkové hodnotě 31 019 600,00 Kč. Ve stejném období bylo odkoupeno 0 ks investičních akcií o celkové tržní hodnotě 0,00 Kč.

Údaje o investičních akciích a fondovém kapitálu k 31.12.2022	
údaje o celkovém počtu investičních akciích vydaných fondem (včetně všech jeho podfondů), které jsou v oběhu k 31.12.2022	31 019 600 ks
údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii k 31.12.2022	31 019 600,00 Kč



Vývoj NAV (v CZK) na jednu investiční akcii podfondu od 17.12.2021 do 31.12.2022



Vývoj na realitním trhu v roce 2022

Díky silné aktivitě v 1. čtvrtletí vzrostl celkový objem investic do komerčních nemovitostí za 1. pololetí roku 2022 meziročně o 60 % a dosáhl 1,15 miliardy EUR. V 1. pololetí 2022 bylo v ČR dokončeno 22 transakcí a průměrná hodnota transakce dosáhla 52 milionů EUR. Na celkovém objemu se podílely zejména transakce započaté ještě v roce 2021.

Ve 2. pololetí 2022 již došlo ke snížení aktivity na trhu a objem transakcí nepřesáhl hranici 300 milionů EUR za třetí i čtvrté čtvrtletí. Celkový objem investic v roce 2022 dosáhl 1,73 miliardy EUR, což představuje pokles o 2,5% oproti roku 2021.

V roce 2022 byly celkově nejžádanějším sektorem kanceláře s podílem 28%, následovaly maloobchodní nemovitosti s 27 % a průmyslové objekty tvořily 24 %. Nejvyšší podíl 74% z celkového objemu transakcí měli investoři z regionu střední Evropy (zejména Česká republika a Slovensko), 16% podíl tvořili investoři ze severní Ameriky (zejména investice do logistických areálů) a 10% podíl investoři ze západní Evropy.

Nejvýznamnějšími transakcemi roku 2022 byly nákupy následujících komerčních nemovitostí: Centrum Bořislavka (REICO IS ČR), portfolia průmyslových nemovitostí CPI (Hines), obchodních center City Park Jihlava a IGY České Budějovice (365.invest) a Brumlovka budova Gamma (Passerinvest).

Aktivita v oblasti pronájmů kanceláří v Praze meziročně významně vzrostla. Nájemné v budovách prémiové kvality od konce roku 2021 vzrostlo a dosáhlo 26,50 EUR/m²/měsíc.

Poptávka po skladových prostorách se nadále pohybovala na vysoké úrovni. Základní nájemné za moderní skladové prostory v Praze se pohybovalo ve výši 6 až 8 EUR/m²/měsíc, v regionech průměrné nájemné dosáhlo 5,60 – 6,40 EUR/m²/měsíc.

V oblasti maloobchodu se výkonnost obchodních center zlepšila oproti roku 2021, jež byl poznamenán omezeními v souvislosti s epidemií COVID-19, nicméně projevuje se zde pokles maloobchodních tržeb způsobený poklesem reálných příjmů domácností.



Z investičního pohledu ke konci roku 2022 vypadaly prime výnosové míry (yields) po jednotlivých sektorech následovně: kanceláře (4,75%), průmysl & logistika (4,75%), obchodní centra (5,75%), retail parky (6,00%),

Vývoj na realitním trhu v České republice v roce 2023 bude ovlivňovat zejména vysoká míra inflace, jež se bude propisovat do růstu nájemného a rostoucích nákladů financování.

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

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

Osoby provádějící správu majetku:

Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM

zastává funkci investičního ředitele realitního fondu od srpna 2022. Václav Kubáček má více než 12 let zkušeností v oblasti realitních investic a asset managementu, dříve působil ve společnostech AmRest s.r.o. v pozici Real estate managera v oddělení expanze a developmentu a zejména v REICO IS ČS a.s., kde byl po dobu téměř 7 let zodpovědný za vedení oddělení akvizic, prodejů a valuací, dále mimo jiné také působil jako investiční manažer v realitní skupině CPI, nebo v oblasti finančního poradenství (Corporate Finance) ve společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. Václav Kubáček je absolventem VŠE, oboru mezinárodní obchod a finanční management a souběžně absolvoval rovněž mezinárodní manažerský studijní program CEMS MIM na Univerzitě v Kolíně nad Rýnem.

Ing. Josef Novotný

má více než 10 let zkušeností z realitního trhu, nejprve jako analytik, od roku 2014 jako makléř, od 2015 do roku 2018 působil jako Head of Asset Management ve společnosti CEE Property Development Portfolio 2 a.s. (dceřiná společnost České spořitelny), kdy zajišťoval chod a správu realitního fondu s řadou realitních projektů. Ve finanční skupině Fio působí od roku 2018, přičemž již v roce 2018 koordinoval vytvoření a úspěšné spuštění Fio globálního akciového fondu a Fio fondu domácího trhu a následně se dále významně podílel na další rozvoji Fio investiční společnosti a jí obhospodařovaných fondů. Josef Novotný je absolventem ČZU Praha, oboru ekonomika a systémové inženýrství.

Seznam členů výboru odborníků k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2022 (k oběma datům platí shodné informace):

Doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D.

Doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D. v roce 2001 absolvoval v manažersko-ekonomickém oboru na Provozně-ekonomické fakultě Mendelovy univerzity, následně v roce 2001 absolvoval v oboru Právo a právní věda na Právnické fakultě Masarykovy univerzity. V roce 2013 získal titul Ph.D. z oboru Management stavebnictví na Fakultě stavební Vysokého učení technického v Brně. V roce 2015 absolvoval postgraduální specializační studium v oboru Oceňování podniku na Mendelově univerzitě. V roce 2020 byl jmenován docentem v oboru Městské inženýrství a stavitelství na Vysoké škole báňské – Technická univerzita Ostrava. Doc. Dufek od roku 2014 působí jako soudní znalec v oboru Ekonomika se zaměřením na Ekonomická odvětví různá, specializace efektivnost veřejných stavebních investic, ekonomika veřejných zakázek, efektivita hospodaření územně samosprávných celků, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniku.

Tomáš Fiala, MRICS Vystudoval Přírodovědeckou fakultu Univerzity Karlovy a od roku 2007 je členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS). Má 30 let zkušeností v oblasti real estate, působil mimo jiné ve společnostech ING RE Investment Management, GE Money Bank a JLL a má rozsáhlé znalosti místního nemovitostního trhu, jakož i fungování institucionálních investičních fondů. Jeho profesní zkušenosti a reference zahrnují aktivity aktivního asset a portfolio managementu komerčních i residenčních nemovitostí, včetně strategie a následné realizace prodeje 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) v roce 2023 a aktuálně se věnuje poskytování konzultačních služeb v oblasti nemovitostí.

Ing. Miroslav Barnáš MRICS

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

F. 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 2021 ani v roce 2022 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 31.12. 2021 a 31.12.2022 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

Společnost na účet Fio realitního podfondu I. neuzavřela v roce 2021 ani v roce 2022 žádnou měnově zajišťující operaci. S použitím těchto technik obhospodařování dosáhly k 31.12. 2021 a 31.12.2022 náklady 0,00 Kč a výnosy 0,00 Kč.

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

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

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

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



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

Techniky obhospodařování za použití finančních derivátů lze použít pouze za předpokladu, že se vztahují k investičním cenným papírům a k nástrojům peněžního trhu, jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování podfondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem podfondu. Podfond musí zajistit, že použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením a určená statutem ani investiční strategie fondu resp. podfondu. Podfond musí být v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet podfondu.

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

Při řízení rizik uplatňuje Společnost následující metody:

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

G. Údaje o rizikovém profilu a pákovém efektu

Rizikový profil fondu a systém řízení rizik, který uplatňuje Společnost

Rizikový profil podfondu byl k 31. 12. 2021 i k 31. 12. 2022 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 využívá pákový efekt soustavně, 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 let 2021 až 2022 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. ve formě termínovaných vkladů, výnosy podfondu z těchto termínovaných vkladů za rozhodné období činily 74.527,40 Kč.

Míra využití pákového efektu fondem

Ke dni 31. 12. 2021 dosáhla míra využití pákového efektu z derivátů hodnoty 0 % (dle závazkové metody nařízení vlády č. 243/2013 Sb.). Nejvyšší míra využití pákového efektu za rok 2021 byla 0 %.

Ke dni 31. 12. 2022 dosáhla míra využití pákového efektu z derivátů hodnoty 0 % (dle závazkové metody nařízení vlády č. 243/2013 Sb.). Nejvyšší míra využití pákového efektu za rok 2022 byla 0 %.



H. 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 2021 ani v roce 2022 nebyly Společností vyplaceny žádné odměny za zhodnocení kapitálu. Údaje rozdělené podle jednotlivých speciálních fondů zde nejsou uvedeny, neboť takové údaje nejsou k dispozici.

Údaje o počtech a odměnách pracovníků a vedoucích osob za rozhodné období	
Počet pracovníků k 31. 12. 2022	6
Počet vedoucích osob k 31. 12. 2022	4
Odměny pracovníků a vedoucích osob celkem	4 814 114 Kč
z toho odměny pro vedoucí osoby	0 Kč
fixní odměny	0 Kč
variabilní odměny	0 Kč
z toho odměny pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	867 193 Kč
fixní odměny	828 193 Kč
variabilní odměny	39 000 Kč
z toho odměny ostatních pracovníků	3 946 921 Kč
fixní odměny	3 767 755 Kč
variabilní odměny	179 166 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, nepodněčují 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.

I. 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 uvedených tabulkách jsou uvedeny skutečné platby Společnosti a dalším osobám za rozhodné období roku 2021 a roku 2022 (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 2022.

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2021	
Úplata Společnosti za činnost obhospodařování ¹	0,00 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace ¹	0,00 Kč
Úplata za činnost depozitáře ²	0,00 Kč
Úplata za činnost auditora ³	0,00 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních ⁴	viz výkaz zisku a ztráty

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

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

³ částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2021; vzhledem k prodloužení účetního období roku 2022 o část roku 2021, v níž existoval Fio realitní fond SICAV, a.s. resp. Fio realitní podfond I., je tento náklad nákladem roku 2022

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

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli a dalším osobám za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	
Úplata Společnosti za činnost obhospodařování ¹	0,00 Kč
Úplata Společnosti za činnost administrace ¹	0,00 Kč
Úplata za činnost depozitáře ²	0,00 Kč
Úplata za činnost auditora ³	45.000 Kč bez DPH
Údaje o dalších nákladech či daních ⁴	viz výkaz zisku a ztráty

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

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

³ částka vyjadřuje náklad za činnost auditora za rok 2022 – tento náklad bude splatný až v průběhu roku 2023; vzhledem k prodloužení účetního období roku 2022 o část roku 2021, v níž existoval Fio realitní fond SICAV, a.s. resp. Fio realitní podfond I., je tento náklad nákladem roku 2022

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



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

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

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

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

Společnost v rámci obhospodařování fondu resp. jeho podfondu nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (ve smyslu čl. 2 bodu 24 SFDR), přičemž mezi důvody, proč tak nečiní, lze zařadit zejména jasně ohraničenou a úzce zaměřenou investiční strategii podfondu, omezený typ aktiv nabývaných do majetku podfondu, přičemž pro některé z nich nejsou faktory udržitelnosti relevantní, a také neúplnou legislativu v oblasti udržitelných financí. Podrobněji jsou některé tyto důvody rozebrány v dokumentu „Politika udržitelnosti“, který je dostupný na <https://www.fiofondy.cz/cs/dokumenty>.

K. 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 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 a u něhož by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu 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).
- V rozhodném období neexistovala žádná osoba, která by byla v rozhodném období pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu resp. jeho podfondu a bylo u ní uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu resp. jeho podfondu
- 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 vyžadované § 243 odst. 3 ZISIF, které již nejsou uvedeny výše:

- Výroční zpráva neobsahuje údaje dle § 234 odst. 3) písm. a) až j), m), o) a p), neboť v rozhodném období nebyly v majetku fondu žádné nemovitosti.
- Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech: V roce 2023 je plánováno uskutečnění první akvizice nemovitosti/nemovitostní společnosti do majetku podfondu.
- Údaje o záměru změnit investiční strategii: Změna investiční strategie fondu resp. podfondu není plánována.

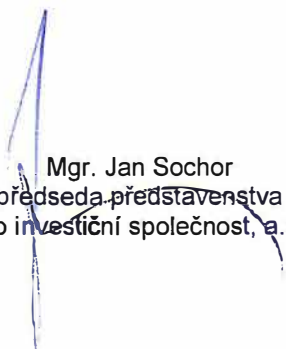
L. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

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

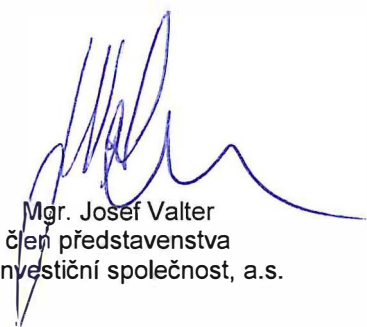
Účetní závěrku ověřil auditor:

Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349.

V Praze dne 28. dubna 2023



Mgr. Jan Sochor
předseda představenstva
Fio investiční společnost, a.s.



Mgr. Josef Valter
člen představenstva
Fio investiční společnost, a.s.



Zpráva auditora

Fio realitní fond SICAV, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Se sídlem: V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Fio realitní fond SICAV, a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 14. prosince 2021 do 31. prosince 2022 (dále také „období“) a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Fio realitní fond SICAV, a.s. k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti za období končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod „1. Východiska pro přípravu účetní závěrky“ přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka fondu byla sestavena za období od vzniku fondu, tedy od 14. prosince 2021 do 31. prosince 2022, tedy za období delší než 12 měsíců.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě „1. Východiska pro přípravu účetní závěrky“ přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka fondu Fio realitní fond SICAV, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondu Fio realitní Podfond I., podfondu fondu Fio realitní fond SICAV, a.s.

Naš výrok není v souvislosti s těmito záležitostmi modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se ke společnosti uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku společnosti a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti 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 (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

V Praze dne 28. dubna 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529



Účetní závěrka fondu za období od 14.12.2021 do 31.12.2022

Fio realitní fond SICAV, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ OD 14.12.2021 DO 31.12.2022

Název společnosti: Fio realitní fond SICAV, a.s.
Sídlo: V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČO: 140 52 628

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

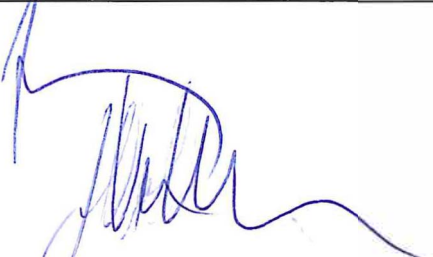
Podrozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 28. dubna 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<p>Mgr. Jan Sochor předseda představenstva</p> <p>Mgr. Josef Valter člen představenstva</p>	

Název účetní jednotky	Fio realitní fond SICAV, a.s.					
Sídlo účetní jednotky	Praha 1, V celnici 1028/10, PSČ 11721					
IČO	14052628					
Rozvaha k 31.12.2022 v tisících Kč						
Označ.	Text	Řádek	běžné období			minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	66	0	66	0
3.a)	splatné na požádání	6	66	0	66	0
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	8	0	0	0	0
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	17	0	0	0	0
	z toho: v bankách	18	0	0	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	19	0	0	0	0
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	22	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	24	0	0	0	0
12.	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	26	31	0	31	0
	AKTIVA CELKEM	27	97	0	97	0
1.	Závazky vůči bankám, družstevním záložnám	28			0	0
1.a)	splatné na požádání	29			0	0
1.b)	ostatní závazky	30			0	0
2.	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	31			0	0
2a)	splatné na požádání	32			0	0
2b)	ostatní závazky	33			0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	34			0	0
3a)	emitované dluhové cenné papíry	35			0	0
3b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36			0	0
4.	Ostatní pasiva	37			0	0
5.	Výnosy a výdaje příštích období	38			0	0
6.	Rezervy	39			0	0
6.a)	na důchody a podobné závazky	40			0	0
6.b)	na daně	41			0	0
6.c)	ostatní	42			0	0
7.	Podřízené závazky	43			0	0
	Cizí zdroje celkem				0	0
8.	Základní kapitál	44			100	0
8.a)	splacený základní kapitál	45			100	0
8.b)	vlastní akcie	46			0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47			0	0
9.	Emisní úžio	48			0	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	49			0	0
10.a)	povinné rezervní a rizikové fondy	50			0	0
10.b)	ostatní rezervní fondy	51			0	0
10.c)	ostatní fondy ze zisku	52			0	0
11.	Rezervní fond na nové ocenění	53			0	0
12.	Kapitálové fondy	54			0	0
13.	Oceňovací rozdíly	55			0	0
13.a)	z majetku a závazků	56			0	0
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57			0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58			0	0
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	59			0	0
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	60			-3	0
	Vlastní kapitál celkem				97	0
	PASIVA CELKEM	61			97	0

Podrozvaha k 31.12.2022 v tisících Kč			
Označ.	Text	běžné období	minulé období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky		
2.	Poskytnuté zástavy		
3.	Pohledávky ze spotových operací		
4.	Pohledávky z pevných termínových operací		
5.	Pohledávky z opcí		
6.	Odepsané pohledávky		
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		
8.	Hodnoty předané k obhospodařování z toho cenné papíry	97	
9.	Přijaté přísliby a záruky		
10.	Přijaté zástavy a zajištění		
11.	Závazky ze spotových operací		
12.	Závazky z pevných termínových operací		
13.	Závazky z opcí		
14.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
15.	Hodnoty převzaté k obhospodařování		

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2022
v tisících Kč

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

Přehled o změnách vlastního kapitálu			
v tisících Kč			
	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Fondový kapitál celkem
Zůstatek k 14.12.2022	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	100		
Snížení základního kapitálu			
Rozdělení výsledku hospodaření			
Vyplacené dividendy			
Kapitálové fondy			
Čistý zisk / ztráta za účetní období		-3	-3
Zůstatek 31.12.2022	100	-3	97

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

PŘÍLOHA

účetní závěrky sestavené za období od 14. 12. 2021 do 31.12. 2022

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika Fondu

Fio realitní fond SICAV, a.s. (dále též jen „Fond“) je akciovou společností s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV). Jedná se o podfond Fondu obhospodařovaný společností Fio investiční společnost, a.s. (dále též jen „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Fond je speciálním fondem podle Zákona.

Fond byl vytvořen zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 14. 12. 2021.

Předmětem činnosti fondu je činnost nesamosprávného investičního fondu.

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.

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

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

Činnosti v rámci obhospodařování a administrace Fondu a Podfondu, jakož i veškeré další činnosti související s činností Fondu a Podfondu, jsou svěřeny Investiční společnosti, 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 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

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

- 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 a
- b) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem.

Zakladatelem a jediným akcionářem Fondu je Fio banka, a.s.

Fond nemá žádné vlastní zaměstnance.

Sídlo Fondu a Podfondu je V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Údaje o Investiční společnosti

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek Fondu a Podfondu, je Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, se sídlem V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1. 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
 - 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

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

- 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 a Podfondu

Depozitářem Fondu a Podfondu je na základě uzavřené smlouvy společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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.

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 2022

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 2022

RNDr. Petr Marsa, MBA, LL.M.

Mgr. Romuald Kopún

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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 mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

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.

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

Tato účetní závěrka je připravena od období vzniku Fondu, tedy od 14. prosince 2021, do 31. prosince 2022. Fond využil možnosti sestavit účetní závěrku za prodloužené účetní období delší než 12 měsíců.

Účetní závěrka Fondu nezohledňuje finanční pozici a výkonnost Podfondu.

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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.

Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách.

Dle zásady opatrnosti jsou vytvářeny opravné položky ve výši 100 % k neuhrazeným pohledávkám po uplynutí dvou let od zaúčtování nároku.

Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

Daň z příjmů

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

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

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

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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.

Regulační požadavky

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

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

4. ŘÍZENÍ RIZIK

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

Úvěrové riziko

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

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 devalvací.
- 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 mohou souviset s vývojem hospodářské situace a uplatňované politiky příslušných centrálních bank.

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.

Riziko likvidity

Může se projevit tehdy, když nemůže být plánovaná transakce provedena včas za přiměřenou tržní cenu v důsledku jejího velkého objemu, případně v důsledku nedostatečné tržní poptávky po tomto aktivu. Důsledkem tohoto stavu může být nerealizovatelné včasné zpeněžení aktiv za účelem porizení hotovosti pro vypořádání závazků ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. I když v souladu s Nařízením musí tvořit nejméně 10 % hodnoty majetku Podfondu likvidní aktiva ve smyslu § 70 odst. 4 Nařízení, vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které však tvoří zásadní část majetku

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je 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.

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 insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek Podfondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem. Operační rizika jsou eminentní součástí každého podnikání, tedy i kolektivního investování. Společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy. 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, velikost projektu a jeho etapová výstavba, 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 za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

5.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2022
Běžné účty	66
Celkem	66

Běžné účty jsou splatné na požádání.

5.2. Náklady a příjmy příštích období

Fond k 31. 12. 2022 eviduje náklady příštích období v hodnotě 31 tis. Kč za ochrannou známku.

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.

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

Prodejní cena investiční akcie je stanovena jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu vydaných investičních akcií Podfondu.

Hodnota investiční akcie Podfondu k poslednímu obchodnímu dni roku 2022 činila 1,00 Kč (probíhalo upisovací období). Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu investiční akcie za rok 2022, za kterou byly realizovány úpis a odkupy investičních akcií Podfondu.

Fond plánuje ztrátu za rok 2022 ve výši 3 tis. Kč převést na účet hospodářského výsledku předchozích let.

5.4. Správní náklady

Fond eviduje správní náklady ve výši 3 tis. Kč za ochrannou známku.

5.5. Likvidita

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

Fio realitní fond SICAV, a.s.

Účetní závěrka sestavená za období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022

2022

	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	66	0	0	0	0	66
Akcie a podílové listy	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	1	2	13	15	0	31
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	67	2	13	15	0	97

5.6. Hodnoty předané k obhospodařování

Fond k rozvahovému dni evidoval 31 020 tis. Kč dle hodnoty Podfondu. Výše uvedené údaje se nevztahují na majetek obhospodařován Podfondem, který je uvedený v účetní závěrce Podfondu.

5.7. Dodržování regulačních požadavků a limitů

Fond svoji činnost realizuje prostřednictvím jím vytvářených podfondů (v současnosti je vytvořen pouze Podfond). U Podfondu nedošlo v roce 2022 k žádnému překročení limitů uvedených v zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ani v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování. Rovněž nedošlo k žádnému porušení limitů uvedených ve statutu Podfondu.

5.8. Změna statutu Fondu resp. Podfondu

Rozhodnutím představenstva společnosti (tato změna statutu nepodléhá souhlasu České národní banky) nabyla dne 16. 5. 2022 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, jejíž podstatou byla zejména implementace legislativních změn dle příslušných změn prováděcích předpisů k Zákonu.

Rozhodnutím představenstva společnosti (tato změna statutu nepodléhá souhlasu České národní banky) nabyla dne 21. 7. 2022 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, v rámci které byl do statutu fondu přidán LEI kód Fondu a Podfondu.

Rozhodnutím představenstva společnosti (tato změna statutu nepodléhá souhlasu České národní banky) nabyla dne 30. 11. 2022 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, v rámci které byla ve statutu Podfondu upravena celková nákladovost Podfondu.

5.9. 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.



IV.

Zpráva auditora

Fio realitní podfond I.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře podfondu Fio realitní podfond I., Podfondu fondu Fio realitní fond SICAV, a.s.

Se sídlem: V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Fio realitní podfond I. (dále také „podfond“), podfondu fondu Fio realitní fond SICAV, a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 17. prosince 2021 do 31. prosince 2022 (dále také „období“) a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Fio realitní podfond I. k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za období končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod „2. Východiska pro přípravu účetní závěrky“ přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka podfondu byla sestavena za období od jeho vzniku, tedy od 17. prosince 2021 do 31. prosince 2022, tedy za období delší než 12 měsíců.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě „2. Východiska pro přípravu účetní závěrky“ přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka podfondu Fio realitní Podfond I., podfondu fondu Fio realitní fond SICAV, a.s. je prezentována samostatně a nezohledňuje finanční pozici a výkonnost fondu Fio realitní fond SICAV, a.s.

Náš výrok není v souvislosti s těmito záležitostmi modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku Fondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fio realitní fond SICAV, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

V Praze dne 28. dubna 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529





Účetní závěrka fondu za období od 17.12.2021 do 31.12.2022

Fio realitní podfond I.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

**sestavená za období od
17. 12. 2021 do 31. 12. 2022**

Obchodní firma:	Fio realitní podfond I, podfond fondu Fio realitní fond SICAV, a.s.
Sídlo:	Praha 1, V celnici 1028/10
Identifikační číslo:	75162946
Rozvahový den:	31. 12. 2022
Datum sestavení účetní závěrky:	28.4.2023

Název účetní jednotky		Fio realitní fond SICAV, a.s. - Fio realitní podfond I.				
Sídlo účetní jednotky		Praha 1, V celnici 1028/10, PSČ 11721				
IČO		75162946				
Rozvaha k 31.12.2022						
v tisících Kč						
Označ.	Text	Řádek	běžné období			minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
2.a)	vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
2.b)	ostatní	4	0	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	31 090	0	31 090	0
3.a)	splatné na požádání	6	31 090	0	31 090	0
3.b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	8	0	0	0	0
4.a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
4.b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
5.a)	vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
5.b)	vydané ostatními osobami	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	17	0	0	0	0
	z toho: v bankách	18	0	0	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	19	0	0	0	0
9.a)	zřizovací výdaje	20	0	0	0	0
9.b)	goodwill	21	0	0	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	22	0	0	0	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	24	0	0	0	0
12.	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy přístích období	26	0	0	0	0
	AKTIVA CELKEM	27	31 090	0	31 090	0
1.	Závazky vůči bankám, družstevním záložnám	28			0	0
1.a)	splatné na požádání	29			0	0
1.b)	ostatní závazky	30			0	0
2.	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	31			0	0
2.a)	splatné na požádání	32			0	0
2.b)	ostatní závazky	33			0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	34			0	0
3.a)	emitované dluhové cenné papíry	35			0	0
3.b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	36			0	0
4.	Ostatní pasiva	37			54	0
5.	Výnosy a výdaje přístích období	38			0	0
6.	Rezervy	39			1	0
6.a)	na důchody a podobné závazky	40			0	0
6.b)	na daně	41			1	0
6.c)	ostatní	42			0	0
7.	Podřízené závazky	43			0	0
	Cizí zdroje celkem				55	0
8.	Základní kapitál	44			0	0
8.a)	splacený základní kapitál	45			0	0
8.b)	vlastní akcie	46			0	0
8.c)	změny v základním kapitále	47			0	0
9.	Emisní ážio	48			0	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	49			0	0
10.a)	povinné rezervní a rizikové fondy	50			0	0
10.b)	ostatní rezervní fondy	51			0	0
10.c)	ostatní fondy ze zisku	52			0	0
11.	Rezervní fond na nové ocenění	53			0	0
12.	Kapitálové fondy	54			31 020	0
13.	Oceňovací rozdíly	55			0	0
13.a)	z majetku a závazků	56			0	0
13.b)	ze zajišťovacích derivátů	57			0	0
13.c)	z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů	58			0	0
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	59			0	0
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	60			15	0
	Vlastní kapitál celkem				31 035	0
	PASIVA CELKEM	61			31 090	0

Podrozvaha k 31.12.2022 v tisících Kč			
Označ.	Text	běžné období	minulé období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky		
2.	Poskytnuté zástavy		
3.	Pohledávky ze spotových operací		
4.	Pohledávky z pevných termínových operací		
5.	Pohledávky z opcí		
6.	Odepsané pohledávky		
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		
8.	Hodnoty předané k obhospodařování z toho cenné papíry	31 090	
9.	Přijaté přísliby a záruky		
10.	Přijaté zástavy a zajištění		
11.	Závazky ze spotových operací		
12.	Závazky z pevných termínových operací		
13.	Závazky z opcí		
14.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
15.	Hodnoty převzaté k obhospodařování		

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2022
v tisících Kč

Označení	Text	Číslo řád.	Běžné období	Minulé období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	PL1	75	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	PL2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	PL3	0	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	PL4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	PL5	0	0
3.a.	výnosy z účasti s podstatným vlivem	PL6	0	0
3.b.	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	PL7	0	0
3.c.	výnosy z ostatních akcií a podílů	PL8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	PL9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	PL10	4	0
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	PL11	0	0
7.	Ostatní provozní výnosy	PL12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	PL13	0	0
9.	Správní náklady	PL14	55	0
9.a.	náklady na zaměstnance	PL15	0	0
9.aa.	z toho: mzdy a platy			0
9.ab.	sociální a zdravotní pojištění	PL16	0	0
9.b.	ostatní správní náklady	PL17	55	0
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL18	0	0
	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	PL19	0	0
11.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	PL20	0	0
12.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	PL21	0	0
13.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL22	0	0
14.	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	PL23	0	0
15.	Rozpuštění ostatních rezerv	PL24	0	0
16.	Tvorba a použití ostatních rezerv	PL25	0	0
17.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	PL26	0	0
18.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	PL27	16	0
19.	Mimořádné výnosy	PL28	0	0
20.	Mimořádné náklady	PL29	0	0
21.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	PL30	0	0
22.	Daň z příjmů	PL31	1	0
23.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	PL32	15	0

Přehled o změnách fondového kapitálu v tisících Kč			
	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Fondový kapitál celkem
Zůstatek k 17.12.2021	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu			
Snížení základního kapitálu			
Rozdělení výsledku hospodaření			
Vyplacené dividendy			
Kapitálové fondy	31 020		31 020
Čistý zisk / ztráta za účetní období		15	15
Zůstatek 31.12.2022	31 020	15	31 035

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

PŘÍLOHA

účetní závěrky sestavené za období od 17. 12. 2021 do 31.12. 2022

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika Fondu a Podfondu

Fio realitní podfond I. (dále též „Podfond“) 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 „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 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční Fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

Podfond není samostatnou právnickou osobu a existuje v rámci Fondu.

Počet vydávaných investičních akcií ani doba, na kterou jsou Fond a Podfond vytvořeny, nejsou omezeny.

Činnosti v rámci obhospodařování a administrace Fondu resp. Podfondu, jakož i veškeré další činnosti související s činností Fondu resp. Podfondu, jsou prováděny Investiční společností, nebo jimi byla v souladu se statutem Fondu pověřena společnost Fio banka, a.s. Fond nemá žádné vlastní zaměstnance.

Činnosti v rámci obhospodařování a administrace Fondu a Podfondu, jakož i veškeré další činnosti související s činností Fondu a Podfondu, jsou svěřeny Investiční společnosti, nebo jimi byla ze strany Investiční společnosti v souladu se statutem Fondu pověřena na základě outsourcingové smlouvy 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

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

- 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 a
- b) zajišťování vydávání, výměny a odkupování Cenných papírů vydávaných Fondem.

Sídlo Fondu a Podfondu je V celnici 1028/10, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Údaje o Investiční společnosti

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek Fondu resp. Podfondu, je Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, se sídlem V Celnici 1028/10, 110 00 Praha 1. 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
 - 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

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

- 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 a Podfondu

Depozitářem Fondu a Podfondu je na základě uzavřené smlouvy společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Rozhodující předmět činnosti Podfondu

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 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.

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.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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 2022

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 2022

RNDr. Petr Marsa, MBA, LL.M.

Mgr. Romuald Kopún

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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 (vč. Podfondu) pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Podfond 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.

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

Tato účetní závěrka je připravena od období vzniku Podfondu, tedy od 17. prosince 2021, do 31. prosince 2022. Podfond využil možnosti sestavit účetní závěrku za prodloužené účetní období delší než 12 měsíců.

Podfond zahájil svou činnost dne 30. listopadu 2022, kdy zahájil vydávání (úpis) investičních akcií Třídy CZK.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě jako účasti s rozhodujícím vlivem. Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech fondu v položce „Oceňovací rozdíly” (součást kapitálu).

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“

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond resp. Podfond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách.

Dle zásady opatrnosti jsou vytvářeny opravné položky ve výši 100 % k neuhrazeným pohledávkám po uplynutí dvou let od zaúčtování nároku.

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.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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

Daň z příjmů

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

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

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

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.

Kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly“ (součást kapitálu)

Vlastní kapitál Podfondu

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.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech investičních akcií a jejich aktuální hodnotou.

Rezervy

Rezerva je vytvářena na očekávanou daň z příjmu.

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 Zákonem.

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

4. 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 vyplacení 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.

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 devalvací.
- 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 mohou souviset s vývojem hospodářské situace a uplatňované politiky příslušných centrálních bank.

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.

Riziko likvidity

Může se projevit tehdy, když nemůže být plánovaná transakce provedena včas za přiměřenou tržní cenu v důsledku jejího velkého objemu, případně v důsledku nedostatečné tržní poptávky po tomto aktivu. Důsledkem tohoto stavu může být nerealizovatelné včasné zpeněžení aktiv za účelem pořízení hotovosti pro vypořádání závazků ze žádostí o odkoupení Investičních akcií. I když v souladu s Nařízením musí tvořit nejméně 10 % hodnoty majetku Podfondu likvidní aktiva ve smyslu § 70 odst. 4 Nařízení, vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které však tvoří zásadní část majetku Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je časově náročné. V krajním případě

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

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.

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 insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek Podfondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem. Operační rizika jsou eminentní součástí každého podnikání, tedy i kolektivního investování. Společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře Podfondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

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

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

5.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2022
Běžné účty	31 090
Celkem	31 090

Běžné účty jsou splatné na požádání.

5.2. Vlastní kapitál

V souladu s postupy účtování Podfond nemá základní kapitál.

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

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

Prodejní cena investiční akcie je stanovena jako podíl fondového kapitálu připadajícího na příslušnou třídu investičních akcií Podfondu a počtu vydaných investičních akcií dané třídy akcií Podfondu.

Hodnota investiční akcie Třídy CZK Podfondu k poslednímu obchodnímu dni roku 2022 činila 1,00 Kč (probíhalo upisovací období). Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu investiční akcie Třídy CZK za rok 2022, za kterou byly realizovány úpisy a odkupy investičních akcií Třídy CZK Podfondu.

Podfond plánuje zisk za rok 2022 ve výši 15 tis. Kč převést na účet hospodářského výsledku předchozích let.

5.3. Rezervy

Podfond vytvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 1 tis. Kč.

5.4. Přehled změn kapitálového fondu

CZK třída	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. Listů	Emisní ážio	Kapitálové fondy celkem
Investiční akcie prodané	31 019 600	1	0	31 019 600
Investiční akcie odkoupené	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2022	31 019 600	1	0	31 019 600

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

5.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31.12.2022
Dohad na audit	54
Celkem	54

5.6. Výnosy a výdaje příštích období

Fond resp. Podfond k 31. 12. 2022 neeviduje žádné výnosy a výdaje příštích období.

5.7. Výnosy z akcií a podílů

Fond za rok neeviduje žádné výnosy z akcií a podílů.

5.8. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků činily v roce 2022 úroky z termínovaných vkladů v hodnotě 75 tis. Kč

5.9. Poplatky a provize

V roce 2022 Podfond evidoval náklad 4 tis. Kč za bankovní poplatky.

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).

5.10. Správní náklady

Správní náklady	31.12.2022
Audit	55
Celkem	55

5.11. Daň z příjmů

tis. Kč	2022
Výsledek hospodaření před zdaněním	16
Přičitatelné položky	0
Odečitatelné položky	0
Základ daně	16
Odpočet daňové ztráty minulých období	0
Daň ze základu daně	1
Zvláštní základ daně	0
Zápočet	0
Daň ze zvláštního základu daně	0
Rozdíl minulých let	0
Daň celkem	1

Fio realitní podfond I.

Účetní závěrka sestavená za období od 17. 12. 2021 do 31. 12. 2022

5.12. Likvidita

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

2022

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

5.13. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

U Podfondu nedošlo v roce 2022 k žádnému překročení limitů uvedených v zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ani v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování. Rovněž nedošlo k žádnému porušení limitů uvedených ve statutu Podfondu.

5.14. Změna statutu Podfondu

Rozhodnutím představenstva společnosti (tato změna statutu nepodléhá souhlasu České národní banky) nabyla dne 16. 5. 2022 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, jejíž podstatou byla zejména implementace legislativních změn dle příslušných změn prováděcích předpisů k ZISIF.

Rozhodnutím představenstva společnosti (tato změna statutu nepodléhá souhlasu České národní banky) nabyla dne 21. 7. 2022 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, v rámci které byl do statutu fondu přidán LEI kód Fondu a Podfondu.

Rozhodnutím představenstva společnosti (tato změna statutu nepodléhá souhlasu České národní banky) nabyla dne 30. 11. 2022 účinnosti změna statutu Fondu a Podfondu, v rámci které byla ve statutu Podfondu upravena celková nákladovost Podfondu.

5.15. 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.



Zpráva o vztazích



Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen "zpráva o vztazích") sepisovaná dle § 82 a násl. zák. č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích, obchodní společností Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628 se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 26879 , **za období 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022**

I. Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba

Fio realitní fond SICAV, a.s.

IČO: 14052628

Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 11721

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

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

kteřá je při výkonu funkce zastoupena Mgr. Janem Sochořem

(dále též "Fond" či "ovládaná osoba")

2. Ovládající osoba

a) Fio banka, a.s.

IČO: 61858374

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

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

b) Fio holding, a.s.

IČO : 60192763

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

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

Společnost Fio holding, a.s. je jediným akcionářem společnosti Fio banka, a.s., a tedy nepřímou 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 nepřímou ovládají ovládanou osobu a jsou ovládajícími osobami

(dále též jen "ovládající osoby").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Fio holding, a.s., IČO: 60192763, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- Fio investiční společnost, a.s., IČO: 06704441, Praha 1, V celnici 1028/10, PSČ 110 00,
- Fio leasing, a.s., IČO: 61860841, Praha 1, V celnici 1028/10, PSČ 110 00,
- Fio Polska spółka z o.o., IČO: 140192608, Szpitalna 1/17, 00-020 Warszawa, PR,
- Fio realitní fond SICAV, a.s., IČO: 14052628, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- Fio Slovakia, a.s., IČO: 35828137, Nám. SNP 21, Bratislava 811 01,
- FPMAS, a.s., IČO: 282 11 502, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- FPSROG, spol. s r.o., IČO: 25718843, Praha I, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- FPSROH, spol. s r.o., IČO: 25738755, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- GENT CZ spol. s r.o., IČO: 48593753, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- KOFIMA, s. r.o., IČO: 25269241, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- Midleton a.s., IČO: 35942177, Nám. SNP 21, Bratislava 811 01, SR,
- Fio forexová, s.r.o., IČO: 27589587, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- NOBLIGE a.s., IČO: 26145090, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- NYDELS s.r.o., IČO: 64581331, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- OVOAGRI s.r.o., IČO: 36463388, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,
- OVOFARM s.r.o., IČO:36015067, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,
- RM-S FINANCE, s.r.o., IČO: 62915240, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s., IČO: 471 16 404, Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21,
- T.O.R.S. s.r.o., IČO: 49682024, Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 110 00,
- UNITED FRUITS, a.s., v likvidaci, IČO: 25585827, Pekařská 80, Brno, PSČ 60200,
- VARIEL, a.s., IČO: 45148287, Zruč nad Sázavou, Průmyslová 1034, PSČ 285 22,
- VVISS a.s., IČO: 48585131, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- VVISS delta, s.r.o., IČO: 36015105, Madunice, Kostolanská 2/540, PSČ 922 42, SR,
- VVISS Lipence, s.r.o. v likvidaci, IČO: 64581314, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00,
- VVISS Terežín, s.r.o. v likvidaci, IČO: 25125931, Praha 9, Kolmá 5/597, PSČ 190 00.



II. Úloha ovládané osoby

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

III. Způsob a prostředky ovládaní

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

IV. Smlouvy, které byly uzavřeny v účetním období od 14. 12. 2021 do 31. 12. 2022 a smlouvy, které byly uzavřeny dříve a k 31.12.2022 byly stále účinné

1. smlouvy mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou

a) smlouvy, které byly uzavřeny před 14.12.2021 a ke dni 31.12.2022 byly stále účinné

Fio banka, a.s.

Smlouva o účtu pro složení základního kapitálu

b) smlouvy, které byly uzavřeny od 14.12.2021 do 31.12.2022

Fio banka, a.s.

Smlouva o vedení účtu

Rámcová smlouva o poskytování platebních služeb

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

a) smlouvy, které byly uzavřeny před 14.12.2021 a ke dni 31.12.2022 byly stále účinné

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny

b) smlouvy, které byly uzavřeny v roce od 14.12.2021 do 31.12.2022

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny

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,

Ovládaná osoba neučinila v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob jí ovládaných žádné právní jednání, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby.

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.

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 2022 spolupracovaly zejména v oblasti zajištění poskytování služeb Fondu, a to zejména v oblasti platebních 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 2023



Mgr. Jan Sochor
předseda představenstva
Fio investiční společnost, a.s.