



Výroční zpráva 2021

**ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,
ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**

Základní údaje

a) **Název podílového fondu:** **ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**

ISIN: CZ0008474046

Náležitosti výroční zprávy:

b) **Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje, a zpráva o její činnosti**

Po celou dobu roku 2021 od jeho vytvoření byl fond obhospodařován společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Vedle aktivní správy majetku fondu na základě výsledku neustálého monitoringu vhodných investičních příležitostí byla v roce 2021 upřena pozornost zejména na akvizici dalších nemovitostních aktiv, která by rozšířila portfolio nemovitostních aktiv v majetku fondu - logistického centra obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, pozemků v Bratislavě, obchodního centra Frýda ve Frýdku-Místku, logistického areálu Tulipan Park Ostrava, administrativní budovy Váci Greens C v Budapešti, administrativní budovy Kotlarska 11 v Krakově a obchodního centra Forum Poprad v Popradu. V roce 2021 byla do majetku fondu pořízena dvě nemovitostní aktiva – pozemky Triblavina v Bratislavě a administrativní budova Woloska 24 ve Varšavě.

Během roku 2021 byla nadále zaváděna opatření v souvislosti s bojem proti pokračujícímu šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2, a to nejen v rámci České republiky, ale i celosvětově, která mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci společnosti a související ocenění majetku a závazků. Stále platí, že není možné odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Představenstvo investiční společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijalo provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na její činnost.

c) **Údaje o portfolio manažerech**

Po celou dobu roku 2021 byl portfolio manažerem fondu pan Ing. Vladimír Bencz. Pan Ing. Vladimír Bencz je současně členem představenstva investiční společnosti, která fond obhospodařuje. Je absolventem Ekonomické univerzity v Bratislavě (národohospodářská fakulta). Od roku 2001 je výkonným ředitelem a současně členem představenstva slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s., v roce 2013 byl zvolen předsedou představenstva této společnosti.

Druhým portfolio manažerem fondu byl v rozhodném období pan Mgr. Michal Ďurica. Je absolventem Univerzity Komenského v Bratislavě (fakulta matematiky, fyziky a informatiky). Od roku 2011 je portfolio managerem slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s.

d) **Údaje každého depozitáře fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali**

V rozhodném období vykonávala činnost depozitáře společnost Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická, Praha 5, PSČ 150 57, identifikační číslo 00001350.

e) **Údaje každé osoby, která byla depozitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu kolektivního investování**

Úschova a opatrování majetku fondu je zajištěno depozitářem fondu, kterým je Československá obchodní banka, a.s. žádná jiná osoba nebyla depozitářem pověřena touto činností.

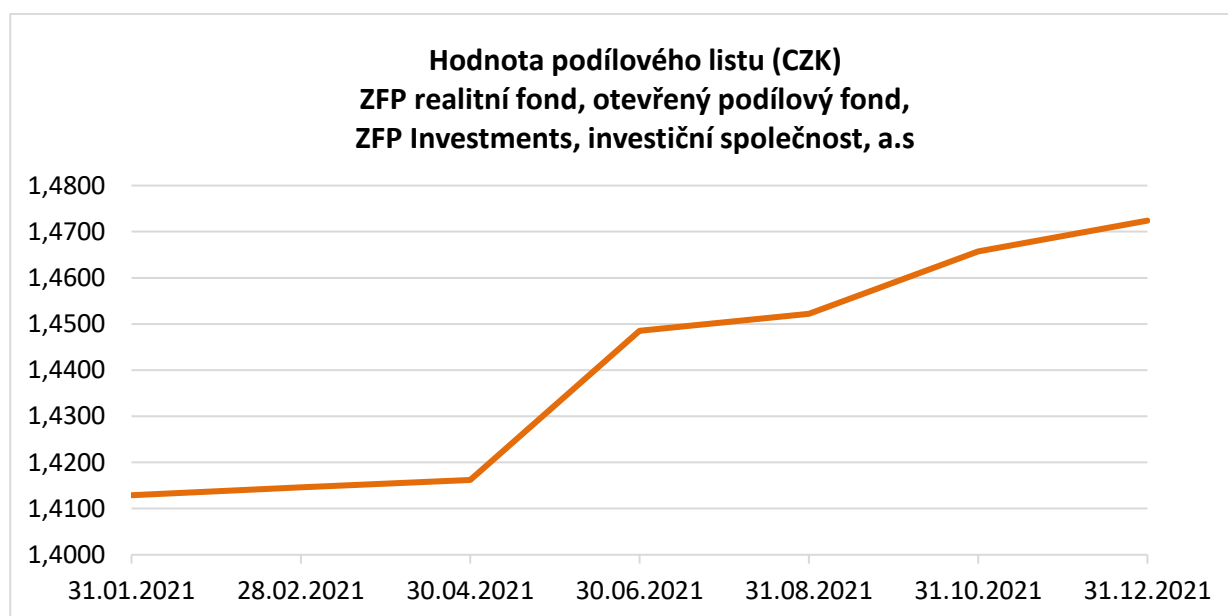
f) **Údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala**

V rozhodném období nevykonával žádný subjekt činnost hlavního podpůrce pro fond, resp. žádný obchod ve vztahu k majetku fondu nebyl uskutečněn prostřednictvím hlavního podpůrce.

g) **Údaje o identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci období**

Účast v nemovitostní společnosti	Pořizovací cena	Cena k 31.12.2021
	tis. Kč	tis. Kč
Logis R s.r.o.	453 327	1 197 983
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	140 264	159 104
OC Frýda a.s.	191 348	277 252
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	383 429
VGO Center Kft.	128 267	597 172
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	433 042	573 851
Forum Poprad, a.s.	746 006	813 801
Logis Triblavina, s. r. o.	382 701	357 828
Dahlia W24 Sp. z o.o.	729 251	948 989
Dluhopisy	Pořizovací cena	Cena k 31.12.2021
korporátní CZK dluhopisy Deutsche Bank	30 439	30 887
korporátní CZK dluhopisy Raiffeisen Bank Inter. AG	76 883	75 375
Státní dluhopis CZGB Float 04/18/23	320 000	324 495

h) **Údaje o vývoji hodnoty podílového listu v rozhodném období v názorné grafické podobě**



Od zahájení činnosti fondu v červnu roku 2013 do pořízení první majetkové účasti v nemovitostní společnosti v březnu 2014 vykazovala hodnota podílového listu pokles. Tento mírný pokles byl dán náklady na činnost fondu, které byly vyšší než výnosy z likvidních aktiv. Po pořízení první majetkové účasti byl vývoj hodnoty podílového listu relativně stabilní. Koncem roku 2014 se pak situace změnila a hodnota podílového listu začala vykazovat růst, který následoval i v rozhodném období.

i) **Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků podílového fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku podílového fondu v rozhodném období**

Žádné výše uvedené soudní ani rozhodčí spory nebyly v rozhodném období vedeny.

j) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na jeden podílový list

V rozhodném období nebyly vypláceny žádné výnosy. Fond je růstovým fondem, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření fondu.

k) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Úplata určená investiční společnosti jako obhospodařovateli za obhospodařování fondu a současně jako administrátorovi fondu činila v rozhodném období částku ve výši 217 544 tis. Kč.

Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 2 391 tis. Kč.

Úplata za činnost hlavního podpůrce v rozhodném období činila částku ve výši 0 Kč.

Úplata za činnost auditora činila v rozhodném období částku ve výši 168 tis. Kč.

Dalšími náklady byly náklady na bankovní poplatky ve výši 220 tis. Kč, náklady spojené s výborem odborníků ve výši 488 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů ve výši 58 748 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 793 448 tis. Kč, náklady na daně a poplatky 628 tis. Kč.

l) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Ke konci rozhodného období je v oběhu celkem 7 228 549 464 kusů podílových listů fondu.

m) Údaje o počtu vydaných a odkoupených podílových listů

V rozhodném období bylo vydáno celkem 1 263 075 633 kusů podílových listů a odkoupeno 625 065 980 kusů podílových listů.

n) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list

Ke konci rozhodného období činil fondový kapitál připadající na jeden podílový list částku 1,4724 Kč.

o) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

Údaje o skladbě majetku v portfoliu fondu spočívajících v nemovitostních aktivech jsou uvedeny v kapitole Údaje o nemovitostech v majetku fondu. V rozhodném období nedošlo k nákupu ani prodeji žádného nemovitostního aktiva.

V daném roce byly do portfolia fondu pořizovány dluhopisy, k 31.12.2021 se v majetku fondu nacházely korporátní dluhopisy Deutsche Bank a Raiffeisen Bank Inter. AG a státní dluhopis CZGB Float 04/18/23.

Kromě účastí v nemovitostních společnostech a dluhopisů tvořily majetek fondu především pohledávky vůči bankám a nebankovním subjektům.

p) Údaje o fondovém kapitálu podílového fondu a fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list za poslední tři uplynulá účetní období v CZK

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Fondový kapitál k datu ocenění fondu	10 643 125 978	9 310 149 093	8 499 409 329
Hodnota fondového kapitálu na 1 kus podílového listu	1,4724	1,4127	1,3690

q) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet fondu

Pro efektivní obhospodařování majetku v podílovém fondu může obhospodařovatel používat finanční deriváty a repo obchody. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem ve fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

Fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané ve statutu fondu. Rizika spojená s těmito deriváty budou posuzována komplexně, tj. bude posuzováno jak riziko vlastního nástroje, tak riziko protistran a podkladového aktiva nebo nástroje. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním

limitem expozice. Selhání protistrany obchodu může mít negativní dopad na hodnotu podílového listu. Vzhledem k tomu, že uvedené deriváty budou používány zejména k zajištění rizik, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb, kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj a fond tak přijde o možnost vytvořit dodatečný výnos. Jednotlivá rizika spojená s investicemi s těmito nástroji jsou uvedena ve statutu fondu v kapitole Rizikový profil.

Limit vůči jedné smluvní straně při investování do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem a vkladu u tohoto emitenta nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Riziko protistrany vůči smluvní straně při využití finančních derivátů nesmí překročit 5 %, respektive 10 % hodnoty majetku Podílového fondu, je-li smluvní stranou Česká národní banka nebo centrální banka jiného státu, banka se sídlem v České republice, zahraniční banka, která má pobočku umístěnou v České republice, a další osoby uvedené v § 72 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („zákon“). Při výpočtu rizika protistrany se postupuje podle ustanovení § 65 odst. 2 až 4 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. („nařízení vlády“).

Používání finančních derivátů a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podílového fondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve statutu fondu upraveny výslovně, se řídí nařízením vlády. Finanční derivát nesmí být použit a repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podílového fondu nebo pravidla upravená statutem a nařízením vlády. Za účelem zajištění cizoměnových investic do nemovitostních společností fond používal v rozhodném období obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 31.12.2021 bylo u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB), České spořitelny, a.s. a u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. otevřeno za účelem zajištění 8 forwardů a 12 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 31.12.2021 kladnou reálnou hodnotu 169 971 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činí 169 971 tis. Kč. Za účelem zajištění pohledávek ČSOB za fondem plynoucích ze zajišťovacích operací je u ČSOB veden zvláštní účet. K peněžním prostředkům na tomto účtu je zřízeno zástavní právo ve prospěch ČSOB. Po dobu trvání zástavního práva není fond s peněžními prostředky na účtu oprávněn žádným způsobem disponovat. K 31.12.2021 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 milionů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	31.12.2021
Metoda hrubé hodnoty aktiv	1,3660
Závazková metoda	1,0590

Žádné investiční limity ve vztahu k derivátům sjednaným na účet fondu nebyly v rozhodném období překročeny.

r) Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování fondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

K 31.12.2021 bylo u ČSOB, České spořitelny, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. otevřeno za účelem zajištění cizoměnové investice do nemovitostních společností 8 forwardů a 12 swapů s celkovým závazkem ve výši 5 664 353 tis. Kč (hodnota z pohledu řízení rizik).

s) Údaje o změnách ve statutu fondu

V rozhodném období nedošlo k žádným podstatným změnám údajů uvedených ve statutu fondu.

t) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Obhospodařovatel vyplatil v účetním období 2021 mzdy pracovníkům a odměny vedoucím osobám celkem výši 19 525 tis. Kč, přičemž pevná složka činila částku ve výši 9 112 tis. Kč a pohyblivá složka částku ve výši 10 413 tis. Kč. Odměny byly vyplaceny celkem 20 zaměstnancům a 3 členům představenstva. Všichni pracovníci jsou zapojeni do činností fondu.

u) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

Obhospodařovatel vyplatil v účetním období 2021 mzdy pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, a to ve výši 6 808 tis. Kč a odměny vedoucím osobám (členům představenstva) ve výši 8 962 tis. Kč.

v) Údaje požadované pro speciální fond nemovitostí

Údaje o nemovitostech v majetku fondu

Všechny nemovitosti v majetku fondu jsou vlastněny prostřednictvím nemovitostní společnosti, na níž má fond účast.

1. Penny Market Distribution Center

Společnost Logis R s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo 034 11 168, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 230628, byla založena fondem jako jediným společníkem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 24.9.2014.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění těchto nemovitostí, jeden vypracovaný znaleckým ústavem RSM TACOMA a.s., se sídlem Karolinská 661, 186 Praha 8, č. 73-7/2014 ke dni 31.10.2014 a druhý vypracovaný znaleckým ústavem ASB Appraisal, s.r.o., se sídlem V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, č. 1503-114/2014 ke dni 30.10.2014. Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

Ke dni 27.2.2015 byly do majetku této nemovitostní společnosti pořízeny nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 357 pro k.ú. Radonice u Prahy v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, a nacházejí se na adrese Počernická 257, 250 73 Radonice. Nemovitosti sestávají ze čtyř budov a celkem osmi pozemků. Jedná se o Penny Market Distribution Center, které je hlavním distribučním centrem a sídlem ředitelství obchodního řetězce Penny Market v České republice a zahrnuje celkovou plochu o výměře přesahující 40 tisíc metrů čtverečních. Nemovitost se nachází na severovýchodním okraji Prahy v bezprostřední blízkosti rychlostní silnice R10, která zajišťuje napojení na dálniční síť. Tato lokalita patří mezi nejpobulárnější pro umístění průmyslových a logistických center v Praze, což potvrzuje velmi nízká míra neobsazenosti. Budova byla postavena v roce 2000 a v roce 2007 došlo k jejímu rozšíření na stávající výměru 40 152 m². Samotný sklad má rozlohu 33 775 m² a přístup zajišťuje 94 nakládacích ramp. Nájemcem všech nemovitostí v majetku společnosti Logis R s.r.o. je společnost Penny Market s.r.o.



Nemovitost se nachází na severovýchodním okraji Prahy v bezprostřední blízkosti rychlostní silnice R10, která zajišťuje napojení na dálniční síť. Tato lokalita patří mezi nejpobulárnější pro umístění průmyslových a logistických center v Praze, což potvrzuje velmi nízká míra neobsazenosti. Budova byla postavena v roce 2000 a v roce 2007 došlo k jejímu rozšíření na stávající výměru 40 152 m². Samotný sklad má rozlohu 33 775 m² a přístup zajišťuje 94 nakládacích ramp. Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu a jsou pravidelně udržovány.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu kupní ceny spojené s pořízením nemovitostí tvořících Penny Market Distribution Center do majetku této nemovitostní společnosti. Ve prospěch i v neprospěch

nemovitostí jsou zřízena věcná břemena – právo setrvání cizích staveb, právo zřízení venkovních úprav a užívání pp. 116/10, právo připojení na vedení vody na pp. 116/10, vedení vody, elektrického proudu, plnu a kanalizace, chůze, jízdy a parkování a přepravy přes pp 116/10. Dále v neprospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena – právo zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu gpl. 624-56/2014 pro O2 Czech Republic a.s. a užívání pp. 116/10, právo připojení na vedení vody na pp. 116/10, vedení vody, elektrického proudu, plnu Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejího provozování a jsou oceňovány výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1a/1079, PSČ 110 00, identifikační číslo 25759604.

2. Pozemky Laménica

Společnost GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o., se sídlem Miletičova 1, Bratislava, PSČ 821 08, Slovenská republika, identifikační číslo 455 63 055, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 65110/B, byla pořízena do majetku fondu dne 24.9.2015. Fond je jediným společníkem této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný znaleckým ústavem Kreston A&CE Consulting, s.r.o., se sídlem Ptašinského 4, 602 00 Brno, č. 2588-28/15 ke dni 15.4.2015 a druhý vypracovaný paní Ing. Martinou Grexovou, znalcem z oboru stavebnictvo, odvětví odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, Ševčenkova 15, 851 02 Bratislava, č. 145/2015 ke dni 17.04.2015.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem porovnávací metoda v kombinaci s reziduální metodou. Kritériem pro určení ceny nemovitostí byla tržní hodnota pozemků nacházející v blízkosti těchto nemovitostí a náklady na zajištění technického stavu pozemků po změně územního plánu s ohledem na jejich právní a technický stav.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2223, 2342, 2347, 2365, 2370, 4426 a 5137 pro k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – m.č. Dúbravka, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava (celkem se jedná o 36 pozemků).

Jedná se o pozemky v Bratislavě, nacházející se v oblasti s názvem Laménica, katastrální území Dúbravka s celkovou výměrou cca 106 tisíc m². Svojí polohou představují pozemky okrajové území městské části Dúbravka, nacházející se v chráněné krajinné oblasti Malé Karpaty, sousedící se zahrádkářskými osadami, na východním úbočí Devínskej Kobyly. V současné době jsou pozemky v příslušném územním plánu vedeny jako les, ostatní lesní pozemky a rekreace v přírodním prostředí. Pozemky jsou v současné době neobhospodařované a porostlé náletovými dřevinami. Předpokládá se změna územního plánu na malopodlažní zástavbu obytného území.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem, ani nejsou zřízena věcná břemena či jiná práva třetích osob.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich prodeje a jsou oceňovány porovnávacím způsobem v kombinaci s reziduální metodou.

Nemovitosti jsou v současné době spravovány nemovitostní společností, v jejímž majetku se nacházejí.

3. Obchodní centrum Frýda

Společnost OC Frýda a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo 28916697, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15360, byla pořízena do majetku fondu dne 17.12.2015. Fond je k 31.12.2021 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 99,68 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný znaleckým ústavem RSM TACOMA, a.s., Praha 8, Karolinská 661, PSČ 186 00, identifikační číslo 63998581, č. 66-7/2015 ke dni 25.9.2015 a druhý vypracovaný znaleckým ústavem TPA Horwath Valuation Services s.r.o., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 000 Praha 4, identifikační číslo 25507796, č. 1/809/2015 ke dni 2.10.2015. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 13052 pro k.ú. Frýdek v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a jedenácti přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Frýda, nově postavené v roce 2014 s pronajímatelnou plochou 15 tisíc m², obsazené 57 nájemci (k 31.12.2021 obsazenost obchodního centra činila 96,05 %).

Obchodní centrum Frýda je strategicky situováno v centru města Frýdek-Místek v blízkosti hlavních dopravních uzlů a se spádovou oblastí pokrývající asi 150 tisíc obyvatel. Jeho atraktivitu zvyšuje i těsné sousedství nového zimního stadionu a bezproblémové parkování pro více než 500 automobilů.



Město Frýdek-Místek a okolí patří k ekonomicky nejsilnějším lokalitám v Moravskoslezském kraji. Výrazně k tomu přispívá automobilka Hyundai, která produkuje ročně více než 300 tisíc vozidel a zaměstnává téměř 4 tisíce obyvatel z Frýdku-Místku a okolí.

Mezi největší nájemce obchodního centra patří známé značky jako například Billa supermarket, H&M, Sportisimo, New Yorker, Reserved, DM, Orsay a více než 50 dalších.

Vstup do podzemních garáží je z jižní strany komplexu. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Česká spořitelna, a.s. za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s financováním výstavby budovy, a současně je v souvislosti s tím zřízen zákaz zcizení nebo zatížení těchto nemovitostí.

Nemovitosti jsou dále zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2021 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 13052 pro k.ú. Frýdek. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost Reality management, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, identifikační číslo 26688301.

4. Tulipan Park Ostrava

Společnost SOLTEX obchodní a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 25867440, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 6979, byla pořízena do majetku fondu dne 18.3.2016. Fond je k 31.12.2021 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění těchto nemovitostí, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc MRICS, nar. 8.6.1983, bytem Slovenská 610/87, 040 01 Košice, ke dni 1.2.2016 a druhý znaleckým ústavem RSM TACOMA, a.s., Praha 8, Karolinská 661, PSČ 186 00, identifikační číslo 63998581, č. 6-7/2016 ke dni 16.2.2016. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava – Město, v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava. Nemovitosti sestávají ze deseti budov a celkem dvaceti jedna pozemků. Jedná se o logistický areál Tulipan Park Ostrava. Tento areál nabízí celkem 18 tis. m² skladových ploch a 2 tis. m² kancelářského a sociálního zázemí a je určen pro logistiku a lehkou výrobu. Mezi nájemce areálu patří společnosti Erwin Quarder, CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER, KOELNER, KOELNER III. a ELEKTRO S.M.S. (k 31.12.2021 obsazenost areálu činila 100 %).

Průmyslový park se skládá ze tří hal, které byly dokončeny v letech 2009 a 2011. Pronajímatelná plocha těchto hal činí téměř 20 tisíc m² a další 4 tisíce m² tvoří vnější zpevněné plochy. Plocha celého areálu pak představuje přes 40 tisíc m².



Tulipan Park Ostrava se nachází v Ostravě-Přívozu pouhé 2 km od centra Ostravy v lokalitě s vynikající dopravní obsluhností. V bezprostřední blízkosti se nalézá sjezd z dálnice D1, která umožňuje rychlé spojení mezi Prahou, Brnem a Polskem. Areál současně sousedí s ostravským hlavním vlakovým nádražím.

Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu a jsou pravidelně udržovány.

Nemovitosti jsou dále zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2021 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů

výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejího provozování a jsou oceňovány výnosovým způsobem.

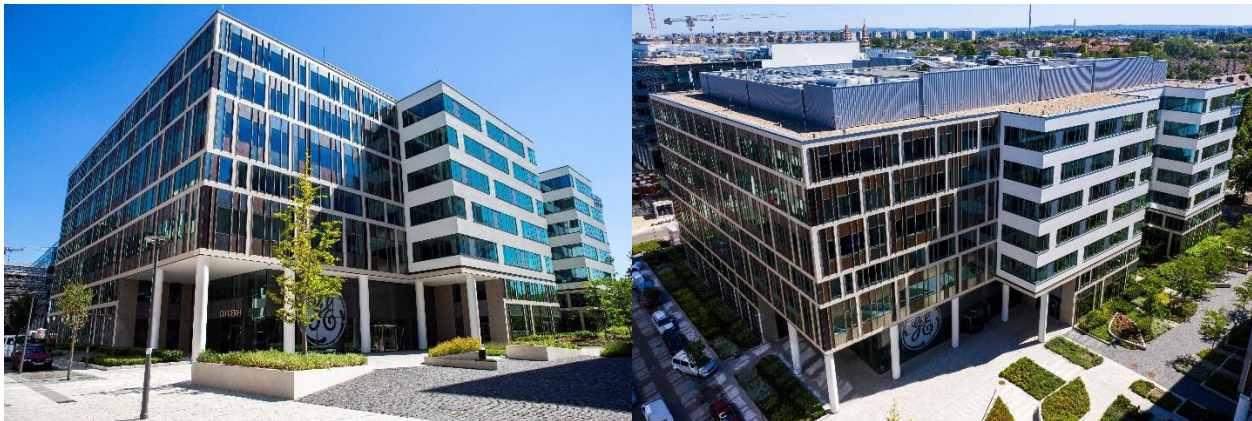
Budovu spravuje společnost Investiční a majetková, a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 261 82 556.

5. Váci Greens C

Společnost VGO Center Kft., se sídlem Váci út 117-119. C. ép., 1138 Budapešť, Maďarsko, registrační číslo 25539149-2-41 byla založena fondem jako jediným společníkem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 3.5.2016. Fond je jediným společníkem této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostí společnosti byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný posudkem vypracovaným společností Jones Lang LaSalle Kft., Szabadság tér 14., 1054 Budapešť, Maďarsko, ke dni 31.10.2016, a posudkem vypracovaným společností CBRE Kft., Bajcsy-Zsilinsky út 78., 1055 Budapešť, Maďarsko ke dni 25.10.2016. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

Ke dni 9.12.2016 byly do majetku této nemovitostní společnosti pořízeny nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. na listu vlastnictví č. 26118/1 katastrálního úřadu v Budapešti, Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala, a nacházejí se na adrese Madarász Viktor útca 6, District XIII, Budapest, Maďarsko. Nemovitosti sestávají z jedné budovy a jednoho pozemku. Jedná se o novou administrativní budovu, která byla dokončena v červnu 2015 a disponuje plochou téměř 20 tisíc m², která je plně pronajata společností z globální skupiny General Electric (GE Infrastructure Hungary Holding Kft.). v budově se nachází šest podlaží kancelářských prostor a tři podlaží podzemních garáží. Na přízemí se nachází recepce, kavárna (nájemce Café Frei) a jídelna.



Budova Váci Greens C má ideální umístění v oblasti Váci Corridor, kde se nalézají jedny z nejvyhledávanějších kancelářských prostor v Budapešti, a to i pro její excelentní dostupnost z centra města. Budova byla postavena belgickou developerskou společností ATENOR, získala několik mezinárodních ocenění a jako jedna z prvních v Budapešti také certifikát komplexní udržitelnosti budovy BREEAM 'Excellent'. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch ERSTE Bank Hungary Zrt., Népfürdő utca 24-26, Budapešť, Maďarsko za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s nákupem nemovitostí do majetku nemovitostní společnosti VGO Center Kft. Nemovitosti jsou dále zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena zapsaná na listu vlastnictví č. 26118/1 katastrálního úřadu v Budapešti, Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost Robertson Property Management Zrt., se sídlem Váci út 117-119. A/1., 1138 Budapešť, Maďarsko.

6. Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem ul. ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k 31.12.2021 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný členem výboru odborníků paní Ing. Janou Ziburovou, nar. 30.11.1980, bytem Písecká 2228/4, Praha 3 - Vinohrady, ke dni 30.11.2017, a druhý vypracovaný společností Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., se sídlem Varšava Pl. Piłsudskiego 1, IČO 0000039711, ke dni 30.11.2017. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. KR1P/00468899/1, KR1P/00468897/7, KR1P/00469508/1 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají ze dvou budov a pěti pozemků. Dále se majetku této nemovitostní společnosti nacházejí nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. KR1P/00455456/0, KR1P/00189561/3 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají ze dvou pozemků, na nichž jsou postaveny budovy, v nichž se nacházejí parkovací stání.

Jedná se o novou administrativní budovu, která byla dokončena v říjnu 2017 a disponuje plochou téměř přes 11 tisíc m², z čehož více než 9 tisíc m² tvoří kanceláře a necelé 2 tisíce m² jsou obchodní prostory. Mezi nájemce budovy patří společnosti Grand Parade, Chatham Financial, Corvil Poland, PZU Zdrowie, Red Flag, mFinanse a Olimp (k 31.12.2010 obsazenost areálu činila 95,51 %).



Kancelářská budova Kotlarska 11 se nalézá na východním okraji historické čtvrti Kazimierz, která je zapsána na seznamu památek UNESCO. Díky tomuto prestižnímu umístění, vynikajícímu zázemí a skvělé dostupnosti se lokalita postupně stává hlavním obchodním centrem Krakova. Krakov, který je druhým největším polským městem, se během poslední dekády stal jednou z nejvyhledávanějších evropských destinací pro firmy poskytující služby s vysokou přidanou hodnotou. Budova byla postavena společností ze skupiny rakouské developerské společnosti UBM. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena zapsaná na listu vlastnictví č. KR1P/00468899/1, KR1P/00468897/7, KR1P/00469508/1, KR1P/00455456/0, KR1P/00189561/3 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV wydział ksiąg wieczystych. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost CBRE Sp. z o.o., se sídlem ul. Kotlarska 11, 31-539 Krakov, Polsko.

7. Obchodní centrum Forum

Společnost Forum Poprad, a.s., se sídlem Malý trh 2/A, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikační číslo 36732117, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 6865/B, byla pořízena do majetku fondu dne 7.12.2018. Fond je k 31.12.2010 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 94,00 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky členy výboru odborníků účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný paní Ing. Janou Ziburovou, nar. 30.11.1980, bytem Písecká 2228/4, Praha 3 - Vinohrady, ke dni 31.8.2018, a další vypracovaný panem Ing. Alešem Kadlečíkem, nar. 12.8.1985, bytem Pod Vrchem 2788, Mělník, ke dni 31.8.2018. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 5815 pro k.ú. Poprad v katastru nemovitostí, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaném Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a pěti přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Forum, nově postavené v roce 2015 s pronajímatelnou plochou 22,5 tisíc m², obsazené téměř 120 nájemci (k 31.12.2010 obsazenost obchodního centra činila 98,96 %).



Jedno z nejmodernějších nákupních center na Slovensku Forum Poprad bylo otevřené v centru města v říjnu 2015 a je dominantním cílem pro nákupy v Popradu a jeho širokém okolí. Ve spádové oblasti s dojezdem do 30 minut žije více jak 215 000 obyvatel, přičemž centrum ročně přiláká téměř 6 milionů návštěvníků. V plně obsazeném centru s pronajímatelnou plochou 22 500 m² se nachází 120 nákupních jednotek a 450 parkovacích míst. Zároveň jsou zde umístěny kavárny a restaurace s venkovními terasami s překrásným výhledem na Vysoké Tatry. Město Poprad je slovenské okresní město, ze kterého vedou důležité silniční spoje na Polsko a do Vysokých Tater. Mezinárodní letiště Poprad – Tatry se nachází 4 km od centra města a je nejvýše položeným letišťem pro střední a krátké lety ve střední Evropě, například spojení mezi Londýnem a Popradem je dostupné 3x týdně.

Mezi hlavní nájemce obchodního centra patří značky jako například New Yorker, H&M, Lindex, Cropp, Reserved, C&A, CCC, Intersport, Tesco a mnoho dalších.

Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Všeobecná úverová banka, a.s. za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s financováním výstavby budovy.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2021 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5815 pro k.ú. Poprad. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravovala ke dni 31.12.2021 společnost Reality management, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, identifikační číslo 26688301.

8. Pozemky Triblavina

Společnost Logis Triblavina, s. r. o., se sídlem Malý trh 2/A, Bratislava, PSČ 811 00, Slovenská republika, identifikační číslo 52 998 347, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 145680/B, byla založena fondem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 11.6.2020. Fond je jediným společníkem této společnosti.

Ke dni 31.3.2021 byly do majetku této nemovitostní společnosti pořízeny nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 6022 a 6028 v k.ú. Bernolákovo, okres Senec, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava. Pozemek tvoří 25 parcel o celkové rozloze 254 tis. m².

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 16.11.2020, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke dni 17.11.2020.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem porovnávací metoda. Cena nemovitostí byla určena na základě tržní hodnoty pozemků nacházející v blízkosti těchto nemovitostí s ohledem na jejich právní a technický stav. Jedná se o pozemky v lokalitě Triblavina, v obci Bernolákovo u Bratislavy na Slovensku, které jsou určené pro development objektů pro skladovací a výrobní



účely s rozlohou až 100.000 m². Pozemky se nacházejí 3 km před Bratislavou, přímo na historicky nejfrekventovanějším úseku slovenské silniční infrastruktury dálnice D1, kde aktuálně probíhá výstavba obchvatu Bratislavy – dálnice D4, která bude odklánět tranzitní dopravu z

hlavního města. V tomto období intenzivně finišuje výstavba dálniční křižovatky D1 – Triblavina, díky níž přibude nový samostatný sjezd a výjezd na dálnici D1, která je součástí tranzitní dopravy směrem do Rakouska, Maďarska a České republiky, jakožto i do severní části Slovenska a následně směrem do Polska.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem. Nemovitosti jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje v katastru nemovitostí na listech vlastnictví č. 6022 a 6028 pro k.ú. Bernolákovo. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

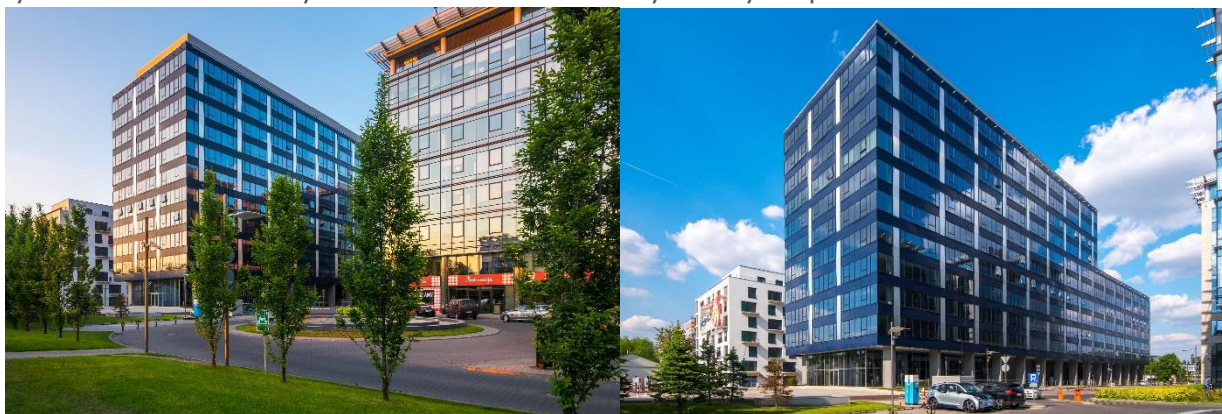
Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich prodeje a jsou oceňovány porovnávacím způsobem.

Nemovitosti jsou v současné době spravovány nemovitostní společností, v jejímž majetku se nacházejí.

9. Woloska 24

Společnost Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem ul. Wołoska 24, 02-675 Varšava, Polsko, registrační číslo 890528 byla pořízena do majetku fondu dne 23.4.2021. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostí společnosti byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 15.4.2021, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke dni 15.4.2021. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.



V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. WA2M/00167869/8 a WA2M/00160322/3 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají z jedné budovy, postavené na třech pozemcích. Nemovitost je postavena na pozemcích číslo 23/2, 35/5 a 36/5 v ulici Woloska číslo 24, Varšava, Polsko.

Jedná se o administrativní budovu, která byla dokončena v roce 2016 a disponuje pronajímatelnou plochou 23 500 m², nabízí 518 parkovacích míst v podzemních garážích a další parkovací místa v nadzemní části. Mezi hlavní nájemce patří významné společnosti jako NEST BANK, ARVAL Group, Hyundai a Teleperformance (k 31.12.2021 obsazenost budovy činila 96,70 %).

Kancelářská budova Woloska 24 byla postavena lídrem na trhu komerčních nemovitostí v Polsku společností Ghelamco v roce 2016. Jedná se o administrativní budovu třídy A, která se nachází ve varšavském městském obvodu Mokotów, tato prestižní lokalita zajišťuje dobrou dopravní dostupnost. Budova byla postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti a

disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'. Budova disponuje vynikajícím zázemím, k dispozici je mnoho parkovacích míst, šatny a sprchy určené výhradně pro cyklisty. Pohodlný přístup do budovy je zajištěn dvěma samostatnými vchody z ulic Woloska a Magazynowa. Budova je také v těsné blízkosti tramvajových a autobusových zastávek. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem. Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost MVGM Property Management Poland Sp. z o.o., se sídlem ul. Prosta 70, 00-838, Varšava, Polsko.

Seznam členů výboru odborníků

Ing. Zdeněk Černý – datum vzniku funkce: 03.09.2019

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, a dále absolvoval postgraduální studium na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně; od roku 1997 působil jako vedoucí oddělení oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s., jehož činností bylo oceňování majetku pro obchodní činnost banky, od roku 2000 zastává pozici výkonného manažera útvaru oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s.; je jmenován soudním znalcem pro obor ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a pro stavebnictví – stavby obytné.

Ing. Jiří Šimek – datum vzniku funkce: 16.04.2020

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor mezinárodní obchod a obor účetnictví, současně absolvoval specializační studium znalectví v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady na Institutu oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze; dlouhodobě se specializuje na oblast znalectví a oceňování, je vedoucím znaleckého ústavu Mazars Consulting, s.r.o.

Ján Zibura, MSc, MRICS – datum vzniku funkce: 16.06.2020

Vystudoval Sheffield Hallam University and Nottingham Trent University, obor realitní investice a management nemovitostí (Real Estate Investment and Management), od roku 2011 je akreditovaným členem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); dlouhodobě se specializuje na oceňování nemovitostí, ve společnosti Jones Lang LaSalle zastává pozici Head of Valuation v oddělení oceňování nemovitostí.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

V rozhodném období nedošlo k podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Nezamýšlí se prodej účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice.

Údaje o záměru změnit investiční strategii

Nezamýšlí se v současné době změna investiční strategie.

Popis důvodů nedodržení investičních limitů, došli-li k němu v rozhodném účetním období

Veškeré zákonem stanovené limity fond v rozhodném období dodržoval.

Údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší

o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění

V rozhodném období nedošlo k nabytí nemovitostí do majetku fondu shora uvedeným způsobem.

V Praze 31.3.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření roční účetní závěrky sestavené
za období od 1. ledna do 31. prosince 2021

společnosti

ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro investory fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Název fondu:	ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
ISIN:	CZ0008474046
Správce fondu	ZFP Investments, investiční společnost, a.s., IČ: 24252654, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4
Depozitář:	Československá obchodní banka, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 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.

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 a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již 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 a
- 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správce fondu za účetní závěrku

Správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. povinen 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 správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (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 skepticismus. 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 správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. 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 správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31. března 2022



ADMU s.r.o.
Václavské náměstí 802/56

Evidenční číslo oprávnění 548

Auditor, který jménem společnosti
vypracoval zprávu:



Ing. Zdeňka Slámová
oprávnění č. 1458

Rozvaha

Subjekt: ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,
ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Sídlo: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč
Identifikační číslo: CZ0008474046
Předmět podnikání: Otevřený podílový fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. března 2022

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2021

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)	11 015 609		11 015 609	9 446 980
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0		0	0
2	Státní bezkupnové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)	0		0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0		0	0
	b) ostatní pohledávky	0		0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	3 106 050		3 106 050	3 079 497
	v tom: a) splatné na požádání	2 095 468		2 095 468	1 841 757
	b) ostatní pohledávky za bankami	1 010 582		1 010 582	1 237 740
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	1 997 025		1 997 025	1 335 809
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání	0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty	1 997 025		1 997 025	1 335 809
5	Dluhové cenné papíry (Σ)	430 757		430 757	1 132 536
	v tom: a) vydané vládními institucemi	324 495		324 495	856 855
	b) vydané ostatními osobami	106 262		106 262	275 681
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0			
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	5 309 521		5 309 521	3 839 622
	z toho: v bankách	0		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	0		0	0
	z toho: v bankách	0		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)				
	a) goodwill	0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0			
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)				
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0			
11	Ostatní aktiva	171 977		171 977	56 202
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	278		278	3 313

	PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	11 015 609	9 446 980
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)		
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	4 581	7 162
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	4 581	7 162
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	0	
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4	Ostatní pasiva	367 805	128 732
5	Výnosy a výdaje příštích období	97	417
6	Rezervy (Σ)	0	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	0	0
7	Podřízené závazky	0	0
	Cizí zdroje	0	
8	Základání kapitál (Σ)	0	
	z toho: a) splacený základní kapitál	0	0
9	Emisní ažio	1 287 781	996 627
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	0	
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12	Kapitálové fondy	7 228 549	6 590 540
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	1 931 996	1 611 825
	z toho: a) z majetku a závazků	-7 953	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	1 939 948	1 611 825
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	112 814	226 864
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	81 987	-115 187
16	Vlastní kapitál	10 643 126	9 310 668

Sestaveno dne:	31.01.2022	
Sestavil:	0	0

Výkaz zisku a ztráty

Subjekt: ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,
ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Sídlo: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč

Identifikační číslo: CZ0008474046

Předmět podnikání: Otevřený podílový fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. března 2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2021

(v tisících Kč)

		Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	112 374	102 301
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	16 235	15 361
	b) úroky z ostatních aktiv	96 138	86 940
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	0	0
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)	46 937	2 616
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem	46 937	2 616
	b) ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	1 013 545	190 844
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	935 683	-28 661
7	Ostatní provozní výnosy	61	58
8	Ostatní provozní náklady	0	0
9	Správní náklady (Σ)	1 284	657
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)		
	z toho: aa) mzdy a platy		0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0
	ac) ostatní		
	b) ostatní správní náklady	1 284	657
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	0	0

17	Tvůrba a použití ostatních rezerv	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	80 226	-115 187
23	Daň z příjmu	-1 761	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	81 987	-115 187

Sestaveno dne: 31.01.2022	
Sestavil:	

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	0	845 881	0	6 208 693	1 217 863	222 988	3 876	8 499 301
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-115 187	-115 187
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise a odkupy podílových listů	0	0	0	381 847	0	0	0	381 847
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	150 746	0	0	393 962	3 876	-3 876	544 708
Zůstatek k 31.12.2020	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669
Zůstatek k 1.1.2021	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	81 987	81 987
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise a odkupy podílových listů	0	0	0	638 009	0	0	0	638 009
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	291 154	0	0	320 171	-114 051	115 187	612 461
Zůstatek k 31.12.2021	0	1 287 781	0	7 228 549	1 931 996	112 813	81 987	10 643 126

Sestaveno dne 31. 3. 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Petr Vajs

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2021

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále „fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“) a vytvořen na základě povolení ČNB, vydaném dne 17.6.2013, č.j.: 2013/7017/570, Sp/2013/409/571, které nabylo právní moci dne 17.6.2013 (den vzniku fondu). Fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou. Fond je vytvořen na dobu neurčitou. Fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Obhospodařovatelem a administrátorem fondu je ZFP Investments, investiční společnost, a.s. se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo 242 52 654. Základní kapitál investiční společnosti činí 26 000 000,- Kč, splaceno je 100 % výše základního kapitálu. Investiční společnost vznikla dne 23. 8. 2012, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 18374 vedenou Městským soudem v Praze. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB sp. zn. Sp/2012/571/571, č.j. 2013/998/570 vydaném dne 22. 1. 2013, které nabylo právní moci dne 22. 1. 2013, které bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB sp. zn. S-Sp/2014/00363/CNB/571, č.j. 2015/006213/CNB/570, vydaném dne 19. 1. 2015, které nabylo právní moci dne 21. 1. 2015. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci.

Cílem fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie fondu je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

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

V souladu s § 4a odst. 1 Vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen VoBÚP) Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky příslušného 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. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním (fondovém) kapitálu a přílohu k účetní závěrce.

Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2021. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů Fondu je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu je prováděno na denní bázi. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy.

3. Účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly. Fond účtuje o prodeji a nákupu podílových listů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“)

Vázané účty

Fond zřizuje vázaný účet za účelem skládání peněžních prostředků a zřízení zástavního práva k peněžním prostředkům na účtu jako zajištění budoucích dluhů.

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

Jedná se o poskytnuté příplatky společnosti za účelem úhrady nákladů spojených s nákupem nemovitosti.

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách. Pohledávky jsou účtovány v nominálně hodnotě snížené o opravné položky.

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2021 činí 5 %.

Odložená daň

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykážány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“, a kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu dluhopisů, které se vykazují v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

Vlastní kapitál fondu (fondový kapitál)

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu fondu a příslušného počtu podílových listů.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich tržní hodnotou.

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

4. Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka 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“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje prospektivně.

Finanční aktiva

V souladu s IFRS 9 lze finanční aktiva klasifikovat do následujících kategorií: (i) finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou, (ii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku a (iii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Klasifikace finančního aktiva podle IFRS 9 obecně vychází z obchodního modelu, ve kterém je finanční aktivum řízeno, a z charakteristik jeho smluvních peněžních toků.

Investice v dceřiných společnostech

Investice v dceřiných společnostech lze považovat za finanční nástroje v rozsahu IFRS, konkrétně finanční aktivum dle vymezení v IAS 32 Finanční nástroje: prezentace. Tato aktiva jsou v nekonsolidované účetní závěrce zachyceny v souladu s IAS 27 Samostatná účetní závěrka, přičemž tento standard umožňuje volbu týkající se konkrétního zachycení a ocenění (pořizovací cena, reálná hodnota, ekvivalence). V kontextu působnosti investičního fondu a legislativního požadavku na ocenění aktiv reálnou hodnotou (viz zákon o investičních společnostech a fondech č. 240/2013 Sb., § 196), byla učiněna volba na zachycení a ocenění v souladu s IFRS 9.

Volba účetního postupu je činěna při prvotním zachycení a je neodvolatelná až do okamžiku vyřazení, tj. není možné změnit přístup v zachycení přecenění po dobu držby finanční investice. U finančních investic není rozlišován dopad přecenění a dopad prodeje, neboť má docházet ke kontinuálnímu přeceňování reálnou hodnotou.

Finanční investice oceňované reálnou hodnotou, které představují podíl v jiné společnosti, nejsou předmětem snížení hodnoty, resp. tvorby opravných položek a též nejsou předmětem kurzových

přepočtů (je-li podíl denominován v cizí měně, projevuje se změna kurzu v celkové změně reálné hodnoty). Jakákoliv úprava hodnoty je dána změnou reálné hodnoty, tj. přeceněním.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě s přeceněním do ostatního úplného výsledku, resp. v českém účetním prostředí přímo do vlastního kapitálu jako úprava fondu z přecenění. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s podstatným vlivem“. Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

Nakoupené dluhopisy

Nakoupené dluhopisy jsou v souladu s IAS 32 *Finanční nástroje: prezentace* finančním nástrojem, konkrétně finančním aktivem, neboť v rozsahu svých podmínek představují smluvní právo držitele (investora / věřitele) obdržet peněžní prostředky – úrokové platby nebo nesplacenou část jistiny, a to po dobu držby, případně nejpozději k datu splatnosti nebo při jejich prodeji.

V rozsahu IFRS 9 *Finanční nástroje* jsou finanční aktiva klasifikována a oceňována jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do ostatního úplného výsledku, je-li obchodním záměrem Fondu aktivum po určitou dobu držet a ve vhodný okamžik prodat.

Reálná hodnota je vymezena v IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou* a představuje odhad ceny, za níž by mezi účastníky trhu ke dni ocenění za obvyklých tržních podmínek proběhla řádná transakce spočívající v prodeji aktiv nebo převodu závazků.

Poskytnuté zápůjčky, dlouhodobé pohledávky, termínované vklady u bank

Poskytnuté zápůjčky, dlouhodobé pohledávky, termínované vklady u bank (obecně pohledávky) jsou v souladu s IAS 32 finančním nástrojem, konkrétně finančním aktivem. Jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce vyplývá z IFRS 9 a vychází z obchodního modelu, který vůči finančnímu aktivu fond aplikuje.

Poskytnuté zápůjčky jsou dle obchodního modelu držby a realizace finančního aktiva oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Pohledávky z obchodních vztahů na úrovni fondu

Pohledávky z obchodních vztahů jsou v souladu s IAS 32 *Finanční nástroje* finančním aktivem. Pohledávka má být při vzniku oceněna reálnou hodnotou. Jelikož se očekává rychlé zpeněžení, následně jsou obchodní pohledávky oceňovány naběhlou hodnotou, přičemž naběhlá hodnota je rovna fakturaci, tj. nominální hodnota (není úročeno a je krátká splatnost). A současně se tato hodnota označuje za reálnou hodnotu, resp. není zásadní rozdíl.

Emitované podílové listy

Emitované podílové listy jsou finančním nástrojem dle IAS 32, přičemž podstata smluvních ujednání vede k jejich klasifikaci jako finanční závazek nebo kapitálový nástroj.

Dle statutu fondu ZFP vydávané podílové listy zakládají právo podílníka na odkoupení podílového listu zpět podílovým fondem a není právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření. Všechny podílové listy mají identické podmínky. Podílové listy jsou kapitálovým nástrojem a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu.

Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou finančním závazkem. Obchodní závazky jsou při vzniku oceněny reálnou hodnotou a následně naběhlou hodnotou. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

Mezi závazky z obchodních vztahů řadíme i závazek z titulu dosud nevydaných podílových listů a dále kolaterál uhrazený bankou ve formě peněžních prostředků jako záruka ke kladné hodnotě uzavřených derivátů z pohledu fondu.

Deriváty

Společnost uzavírá měnové deriváty. Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně měnového kurzu;
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Důvodem uzavření měnových derivátů je zajištění reálné hodnoty některých dceřiných společností, pokud je jejich reálná hodnota ovlivněna měnovým kurzem. Protistranou při uzavírání měnových derivátů jsou banky. Fond nevyhotovuje zajišťovací dokumentaci.

Deriváty jsou v souladu s IFRS 9 oceňovány reálnou hodnotou s vykázáním přecenění do zisků a ztráty (v hospodářském výsledku v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“). V rozvaze je kladná hodnota derivátů vykázána v rámci položky „Ostatní aktiva“. Záporná reálná hodnota je součástí položky „Ostatní pasiva“. V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Odložený daňový závazek a pohledávka

Odložený daňový závazek (případně pohledávka) je oceněn ve výši součinu dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv nebo závazků krát očekávaná hodnota sazby daně z příjmu v následujících letech. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu, konkrétně účastí v nemovitostních společnostech a dluhopisů. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“.

Je-li důvodem vzniku odložené daně přecenění na reálnou hodnotu zachycené v ostatním úplném výsledku (resp. přímo do vlastního kapitálu), je související odložená daň též zachycena též v ostatním úplném výsledku (resp. přímo do vlastního kapitálu), nikoliv do výsledku hospodaření.

5. Doplňující informace k účetní závěrce

Pohledávky za bankami

	31.12.2021	31.12.2020
Běžné účty	2 095 468	1 841 757
Termínové vklady	1 003 582	1 230 740
Vázané účty	7 000	7 000
Celkem	3 106 050	3 079 497

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaným fondem. Zůstatky jsou vykázány včetně naběhlého příslušenství.

	31.12.2021	31.12.2020
Logis R s.r.o.	166 565	184 286
OC Frýda a.s.	162 128	176 177
SOLTEX obchodní a.s.	145 652	156 372
VGO Center Kft.	370 048	390 664
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	297 963	315 304
Forum Poprad, a.s.	99 470	113 006
Dahlia W24 Sp. z o.o.	755 199	0
Celkem	1 997 025	1 335 809

Zápůjčka společnosti Logis R s.r.o. byla poskytnuta výhradně za účelem částečné úhrady kupní ceny za nabytí vlastnického práva k nemovitostem; zápůjčka společnosti OC Frýda a.s. poskytnuta výhradně za účelem úhrady jejích dluhů; zápůjčka společnosti SOLTEX obchodní a.s. poskytnuta za účelem úhrady dluhu; zápůjčka společnosti VGO Center za účelem koupě nemovitosti, v roce 2019 se poskytla nová zápůjčka za účelem splacení dluhu; zápůjčka společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o. za účelem úhrady jejích dluhů; zápůjčka společnosti Forum Poprad, a.s. za účelem úhrady jejích dluhů. Zápůjčka společnosti Dahlia W24 Sp. z o.o. byla poskytnuta za účelem úhrady jejích dluhů.

Dluhové cenné papíry

Položka dluhové cenné papíry obsahuje cenné papíry s pevným výnosem včetně naběhlého příslušenství.

	31.12.2021	31.12.2020
DP INTL INVST BANK	0	29 869
DP Pro Partners Holding V.	0	102 310
DP Deutsche BK	30 887	31 371
DP Raiffeisen Bank	75 375	77 287
DP LLOYDS BANK PLC	0	34 844
DP CZGB Státní dluhopis 3123	324 495	331 469
DP CZGB Státní dluhopis 4113	0	218 634
DP CZGB Státní dluhopis 1945	0	156 280
DP CZGB Státní dluhopis 4600	0	150 472
Celkem	430 757	1 132 536

Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Tržní hodnota 31.12.2020	Přírůstky	Příplatek mimo ZK	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota 31.12.2021
Logis R s.r.o.	1 034 553	0	-100 000	263 430	1 197 983
GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o.	164 687	0	0	-5 583	159 104
OC Frýda a.s.	318 477	0	0	-41 225	277 252
SOLTEX obchodní a.s.	319 183	0	0	64 246	383 429
VGO Center kft	549 829	0	0	47 454	597 283
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	583 643	0	0	-9 792	573 851
Forum Poprad, a.s.	866 929	0	0	-53 127	813 801
Dahlia W24 Sp. z o.o.	0	755 741	0	193 248	948 989
Logis Triblavina	0	386 252	0	-28 424	357 828
Náklady na pořízení účastí	2 321	-2 321			0
Celkem	3 839 622	1 139 672	100 000	430 227	5 309 521

Pořízení účasti představuje náklady související s plánovanou koupí účastí.

Společnost Logis R s.r.o. vrátila z části příplatek společníka

Výpočet tržní hodnoty účastí (obecný vzorec):

Vlastní kapitál společnosti + Hodnota nemovitosti – Účetní hodnota nemovitosti

Ostatní aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
Kladné reálné hodnoty derivátů	169 971	49 177
Pohledávka měnového kolaterálu	0	0
Pohledávka vůči prodávajícímu Kotlarska 11 Sp. z o.o.	714	975
Srážková daň Polsko	1 292	471
Pohledávka vůči státnímu rozpočtu	0	5 580
Celkem	171 977	56 203

Deriváty uzavřené k zajištění hodnot jednotlivých společností.

Pohledávka vůči prodávajícímu Kotlarska 11 Sp. z o.o. vyplývá z garance nájemného.

Srážková daň Polsko je odvedená FÚ v Polsku z úhrady úroků zápůjčky Kotlarska 11 Sp. z o.o. a Dahlia W24 Sp. z o.o.

Náklady a příjmy příštích období

	31.12.2021	31.12.2020
Náklady a příjmy příštích období	278	3 314
Celkem	278	3 314

Jedná se o časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

Závazky vůči nebankovním subjektům

	31.12.2021	31.12.2020
Ostatní závazky	4 581	7 162
Celkem	4 581	7 162

Ostatní závazky představují přijaté úhrady klientů na nákup podílových listů a nevypořádané žádosti klientů o odkup podílových listů fondu.

Ostatní pasiva

	31.12.2021	31.12.2020
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 4.12.)	0	20 635
Závazek měnového kolaterálu	137 500	21 200
Různí věřitelé – závazky	129 317	86 897
Daň z přidané hodnoty	1 065	0
Daň z příjmu odložená z titulu přecenění	99 923	0
Celkem	367 805	128 732

Závazek měnového kolaterálu je z titulu udržování finančního zajištění dle Evropské bankovní federace. Různí věřitelé závazky představují závazky za obhospodařování fondu spřízněnou společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. a ostatní dodavatelské závazky, závazek jako zádržné vůči společnosti GEMO HOLDING a EURO MALL HOLDING a přijatá záloha společnosti GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o.

Výnosy a výdaje příštích období

	31.12.2021	31.12.2020
Výnosy a výdaje příštích období	97	417

Jedná se o časové rozlišení nákladů za audit a poplatky za vedení kolaterálu Česká Spořitelna a.s.

Vlastní (fondový) kapitál

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy. Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a aktuální hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně.

Aktuální hodnota podílového listu je stanovena jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů.

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2021 činila 1,4724 Kč (2020: 1,4127 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2021 a 2020. Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

V běžném období fond vykázal zisk ve výši 81 987 tis. Kč. Ztráta vykázaná za rok 2020 ve výši 115 187 tis. Kč byla převedena do neuhrazených ztrát z předchozích období.

Přehled změn fondového kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. Fondy	Kapitál. Fondy	Oceňov. Rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669
čistý zisk/ztráta za účet. období							81 987	81 987
Emise a odkupy podílových listů				638 009				638 009
ostatní změny		291 154			320 171	-114 051	115 187	612 461
Zůstatek k 31.12.2021	0	1 287 781	0	7 228 549	1 931 996	112 813	81 987	10 643 126

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. Fondy	Kapitál. Fondy	Oceňov. Rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	0	845 881	0	6 208 693	1 217 863	222 988	3 876	8 499 301
čistý zisk/ztráta za účet.období							-115 187	-115 187
Emise a odkupy podílových listů				381 847				381 847
ostatní změny		150 746			393 962	3 876	-3 876	544 708
Zůstatek k 31.12.2020	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669

Výše uvedené hodnoty vlastního kapitálu odpovídají hodnotě NAV, ze které se vypočítávala hodnota podílového listu k 31.12.2021.

Oceňovací rozdíly

	31.12.2021	31.12.2020
Z přecenění derivátů	0	0
Z přecenění přepočtu účastí	1 940 367	1 611 825
Z přecenění ostatní	0	0
Celkem	1 940 367	1 611 825

Finanční deriváty

Nominální hodnota

Měnové nástroje	31.12.2021		31.12.2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy, swapy	5 745 519 526	5 664 353	3 735 074	3 706 545
Měnové nástroje celkem	5 745 519 526	5 664 353	3 735 074	3 706 545

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31. 12. 2021.

Reálná hodnota

Měnové nástroje	31.12.2021		31.12.2020	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy, swapy	169 971	0	49 176	20 635
Měnové nástroje celkem	169 971	0	49 176	20 635

Výnosy z akcií a podílů

	31.12.2021	31.12.2020
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podstatným vlivem	46 937	2 616

Jedná se zejména o výnosy z vypořádání plánovaného nabytí účasti fondu ve společnosti Digital Park II s.r.o.
V minulém účetním období se jednalo o výnosy z vypořádání pohledávky fondu související s nabytím účasti fondu ve společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o.

Výnosy z úroků a podobné výnosy, ostatní provozní výnosy

	31.12.2021	31.12.2020
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	15 785	30 022
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostní společností	80 353	56 918
Úroky z dluhových cenných papírů	16 235	15 361
Ostatní provozní výnosy	61	58
Celkem	112 434	102 359

Náklady na poplatky a provize

	31.12.2021	31.12.2020
Obhospodařovatelský poplatek	172 070	157 290
Výkonnostní odměna	45 474	31 162
Depozitářský poplatek	2 391	1 814
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	793 448	341
Ostatní poplatky a provize	162	238
Celkem	1 013 545	190 845

Poplatek za obhospodařování majetku fondu je fixní úplata (podíl z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu fondu za účetní období) a činí maximálně 2,5 %. Úplata za výkon funkce depozitáře činí maximálně 0,15 % p.a. z výše fondového kapitálu fondu k poslednímu dni výpočtu fondového kapitálu příslušného měsíce, přičemž při vytvoření fondu činila tato úplata 0,07 % p.a., minimálně 10.000 Kč měsíčně plus daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši. Ostatní poplatky a provize zahrnují především poplatky za vedení běžného účtu.

Zisk nebo ztráta z finančních operací

	31.12.2021	31.12.2020
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-41 651	-169 946
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	977 334	141 285
Celkem	935 683	-28 661

Správní náklady

	31.12.2021	31.12.2020
Náklady na audit	168	168
Náklady na daně a poplatky	628	369
Náklady spojené s výborem odborníků, náklady s nemovitost. společnostmi	488	120
Celkem	1 284	657

Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním

	31.12.2021	31.12.2020
Zisk (ztráta) z běžné činnosti	80 226	- 115 187

Daň z příjmů

	31.12.2021	31.12.2020
Daň splatná – běžný rok	0	0
Daň z příjmů celkem	0	0

Odložená daň

	31.12.2021	31.12.2020
Daň z příjmů odložená ze ztrát minulých let	-1 761	0
Daň z příjmů odložená celkem	-1 761	0

Jedná se o odloženou daň z titulu ztrát uplatnitelných v budoucích obdobích.

Vztahy se spřízněnými osobami

	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky za spřízněnými osobami – zápůjčky	1 997 025	1 335 809
Úroky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám	80 353	56 918

Jedná se o zápůjčky poskytnuté dceřiným společností a s nimi související výnosové úroky.

31.12.2021**31.12.2020**

Závazky účtované fondu od spřízněných osob

21 617

17 105

*Jedná se o závazky účtované fondu od společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.***Finanční nástroje**

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou		
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	
Aktiva				
Pohledávky za bankami	3 106 050	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 997 025
Dluhové cenné papíry	0	430 757	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	5 309 521	0
Ostatní aktiva	2 006	0	0	169 972
Celkem finanční aktiva	3 108 056	430 757	5 309 521	2 166 997
Pasiva				
Závazky vůči nebankovním subjektům	4 581	0	0	0
Ostatní pasiva	122 834	0	0	244 971
Emitované podílové listy	7 228 549	0	0	0
Celkem finanční pasiva	7 355 964	0	0	244 971

Řízení rizik

Strategie řízení rizik Fondu: vedení se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a zároveň se snaží minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu. Řízení níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem, statut definuje jak zásady pro celkové řízení rizik, tak i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí.

Strategie řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, je vykonávána prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím toho obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním jednotlivé transakce obhospodařovatel provádí analýzu její ekonomické výhodnosti. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru.

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům. Nejvýznamnější rizika jsou popsána v následující části této kapitoly.

a) Úvěrové riziko

Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv.

b) Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů. Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní věci musí tvořit minimálně 20 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je zdoluhavý proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

c) Riziko vypořádání

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

d) Tržní riziko

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v Podílovém fondu vůči těmto rizikům (např. změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

e) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond eliminuje kurzové riziko v maximální míře formou měnových derivátů.

f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby). Investiční společnost provádí kontrolu vnitřních procesů pro eliminaci rizik operačního selhání.

g) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem v Podílovém fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. V případě likvidních věcí Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic mezi různé emitenty na základě jejich důkladného výběru. S ohledem na skutečnost, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, může zejména kolísání cen nemovitostních aktiv způsobit kolísání hodnoty podílového listu Podílového fondu.

h) Riziko související s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh věcí:

Vzhledem k tomu, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na realitním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku Podílového fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu Podílového fondu. Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic do různých odvětví a zeměpisných oblastí.

i) Riziko týkající se udržitelnosti

Tímto rizikem se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou začleňována do investičních rozhodnutí Obhospodařovatele v souladu se zveřejněnou politikou.

j) Riziko zrušení Podílového fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, odnětí povolení ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1.250.000.EUR do šesti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu. Investiční společnost činí veškeré kroky k tomu, aby nedošlo k riziku zrušení.

k) Riziko související s investicemi Podílového fondu

i. se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti

Investiční společnost při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Podílového fondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.

ii. s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Investiční společnost upozorňuje na skutečnost, že může dojít k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podílového fondu, například v případě platební neschopnosti nájemce, může rovněž souviset s celkovou situací na trhu nemovitostí. Investiční společnost se snaží toto riziko eliminovat výběrem bonitních nájemců. Investiční společnost rovněž uzavírá pojistné smlouvy pokrývající výpadek příjmů z pronájmů v případě přerušení provozu nemovitosti v důsledku vzniku věcné škody. Stejně tak investiční společnost vybírá do majetku Podílového fondu taková nemovitostní aktiva, která jsou umístěna v atraktivních oblastech tak,

by byla zajištěna co možná nejlepší obsazenost těchto nemovitostí. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podílového fondu.

iii. s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov

V případě přijetí úvěru Nemovitostní společností nebo Podílovým fondem je jeho splacení zajištěno zpravidla zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru, zpravidla banky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti takový úvěr splácet je možné přijít o majetek nemovitostní společnosti, případně o majetek Podílového fondu odpovídající výši závazku vůči poskytovateli úvěru. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podílového fondu. Investiční společnost v případě přijímání úvěrů Nemovitostní společností nebo Podílovým fondem tyto přijímá za tržních podmínek v souladu s pravidly odborné péče a při dodržování zákonných limitů stanovených pro přijímání úvěrů do majetku Podílového fondu. Podobně je tomu tak v případě neschopnost Podílového fondu splácet závazky ze stavebních smluv. Neschopnost Podílového fondu hradit náklady na údržbu a provoz budov může vést k přerušení provozu nemovitostí a tím případně ke ztrátě na příjmu z těchto nemovitostí. Toto riziko je snižováno tím, že náklady na údržbu a provoz budov jsou v poměru odpovídajícím pronajatému podílu na budově hrazeny nájemci budovy a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí.

iv. s rizikem živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podílového fondu

Živelní škody na nemovitostech v majetku Podílového fondu mohou vést ke snížení jejich hodnoty, případně k jejich úplnému zničení. Investiční společnost toto riziko snižuje tím, že uzavírá pojistné smlouvy pokrývající toto riziko.

x. s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem

V případě chybného ocenění nemovitosti nebo Nemovitostní společnosti znalcem majetek Podílového fondu může být podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu podílového listu. Investiční společnost vybírá do Výboru odborníků znalce, kteří mají zkušenosti s oceňováním nemovitostí v portfoliích fondů.

l) Riziko související s investičním záměrem Podílového fondu

Podílový fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané v tomto Statutu. Rizika spojená s těmito deriváty budou posuzována komplexně, tj. bude posuzováno jak riziko vlastního nástroje, tak riziko protistran a podkladového aktiva nebo nástroje. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice. Selhání protistrany obchodu může mít negativní dopad na hodnotu podílového listu. Vzhledem k tomu, že uvedené deriváty budou používány zejména k zajištění rizik, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb, kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj a Podílový fond tak přijde o možnost vytvořit dodatečný výnos.

Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

Fond vykázal k 31. 12. 2021 jako závazek v podrozvaze finanční derivátové transakce, které mají k datu vypořádání v r. 2022 hodnotu ve výši Kč 5 664 353 tis. a jako pohledávku transakce ve výši Kč 5 745 520 tis.

K 31. 12. 2020 byla hodnota závazku v podrozvaze ve výši Kč 3 706 545 tis. a pohledávka ve výši Kč 3 735 074 tis.

Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva klienta za bankou č. 1913/14/00414 eviduje fond k 31.12.2021 zástavní právo k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů.

Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem ze dne 20.3.2015 eviduje fond jako zástavní věřitel zástavní právo k nemovitostem v kat. území Radonice u Prahy (pozemky a stavby budov logistického areálu Radonice).

Fond ode dne 18.3.2016 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Frýdek, obec Frýdek-Místek (pozemky a stavba budovy obchodního centra Frýda).

Fond ode dne 8.8.2016 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava (pozemky a stavby budov logistického areálu Tulipan Park Ostrava).

Fond ode dne 12.7.2019 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Poprad, obec Poprad (pozemky a stavba budovy obchodního centra Forum Poprad).

Fond ode dne 29.8.2017 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala, obec Budapešť (pozemky a stavba budovy administrativního centra Váci Greens budova C).

Fond ode dne 18.4.2018 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Śródmieście, obec Krakov (pozemky a stavba budovy administrativního centra Kotlarska 11).

Fond ode dne 23.12.2021 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Mokotow, obec Varšava (pozemky a stavba budovy administrativního centra Woloska 24).

Události po datu účetní závěrky

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci Společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši Společnost.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne 31. 3. 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Petr Vajs