

NEWSLETTER ZFP Investments

2024 4Q

Novinky a informace o investování

Investice, kterou skutečně vidíte

+420 241 412 221
info@zfpinvest.com
www.zfpinvest.com

ZFP realitní fond

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

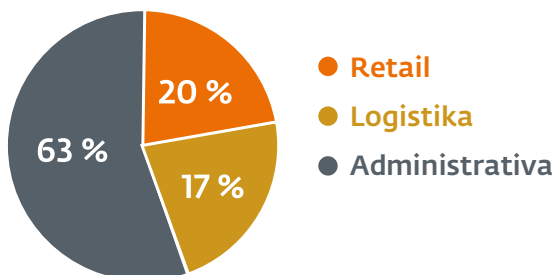
ISIN: CZ0008474046	Minimální počáteční investice: 500,- Kč
Správce fondu: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.	Minimální následná investice: 500,- Kč
Depozitář: Československá obchodní banka, a.s.	Vstupní poplatek: 3%
Místo registrace fondu: Česká republika	Výstupní poplatek: 0%
Investiční zaměření: Investice do nemovitostí	Správcovský poplatek: 1,75%
Referenční měna: CZK	Číslo bankovního účtu fondu: 266443343/0300
Datum vzniku fondu: 17.06.2013	Variabilní symbol: Rodné číslo nebo IČ

VÝKONNOST FONDU

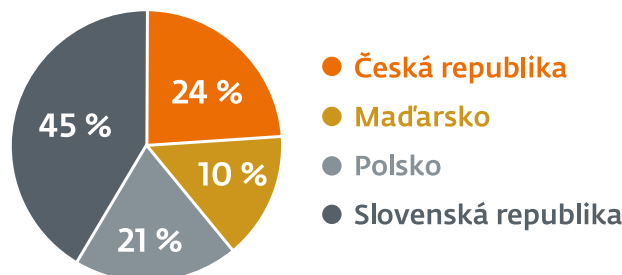
Pod správou	13 604 000 995 Kč
Celkový počet klientů	64 436
Výkonnost za 12 měsíců	6,19 %
Výkonnost za 3 roky kumulativně / p.a.	21,08 / 6,58 % p.a.
Výkonnost za 5 let kumulativně / p.a.	30,23 / 5,42 % p.a.

DIVERZIFIKACE PORTFOLIA FONDU

Sektorové rozložení



Geografické rozložení



Údaje k 31. 12. 2024

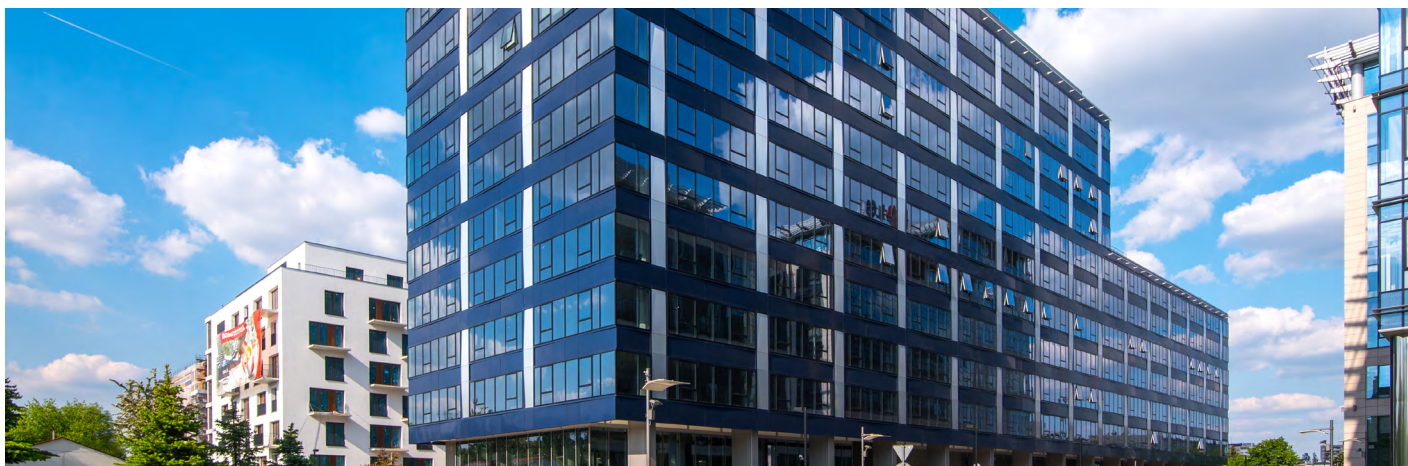
DETAILNÍ VÝKONNOST FONDU

ZFP realitní fond

Vývoj hodnoty podílového listu (k 31. 12. 2024)



Od začátku roku	1 měsíc	3 měsíce	6 měsíců	1 rok	3 roky celkem/p.a.	5 let celkem/p.a.	10 let celkem/p.a.	Od založení celkem/p.a.
6,19 %	0,12 %	3,37 %	3,78 %	6,19 %	21,08 % 6,58 %	30,23 % 5,42 %	76,13 % 5,82 %	78,28 % 5,18 %



Woloska 24, Varšava, Polsko

KOMENTÁŘ PORTFOLIA ZA ROK 2024

V období od 1. do 3. čtvrtletí 2024 zaznamenal trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě meziroční nárůst objemu investic o 26,7 %. Nejvýraznější podíl na tomto růstu mělo oživení investičních aktivit v Polsku, které si upevnilo pozici klíčového trhu regionu. Hlavními tahouny obnovy trhu jsou zvýšená aktivita v průmyslovém a kancelářském segmentu, na které navazuje sektor maloobchodu. Trh s nemovitostmi prochází postupnou stabilizací, což otevírá nové možnosti pro jeho další rozvoj. V posledním čtvrtletí však růst narazil na omezení způsobené stagnací pronájmů napříč různými segmenty. V segmentu kancelářských prostor je zřetelný trend, kdy nájemci upřednostňují špičkové objekty v atraktivních, centrálních lokalitách. U logistických prostor hraje klíčovou roli nejen kvalita, ale také umístění v blízkosti hlavních dopravních uzlů a dostupnost pracovní síly. Právě tyto faktory se stávají jedním z nejvýznamnějších kritérií při výběru vhodných prostor a lokalit.

Evropská centrální banka v roce 2024 postupně snižovala své klíčové úrokové sazby v reakci na klesající inflaci a snahu podpořit hospodářský růst v eurozóně. V roce 2025 je předpoklad, že trh komerčních nemovitostí bude čelit dalším výzvám, především kvůli možnému zpomalení ekonomického růstu. Nicméně pokles úrokových sazeb by mohl tento vliv zmírnit, a tím podpořit oživení kapitálových trhů a celkové ekonomiky.

Strategií ZFP realitního fondu je i nadále investovat do bezpečných a kvalitních nemovitostí, a vyhledávat nájemce, kterými jsou renomované a finančně stabilní mezinárodní společnosti, jako jsou například H&M, Hyundai nebo Lenovo. Jsme přesvědčeni, že správná skladba portfolia a aktivní řízení přinesou stabilní výnosy z našich realitních aktiv i v budoucnu.

Díky zvolené strategii dosáhl ZFP realitní fond ke konci roku 2024 výnosu 6,19 %, přičemž od založení fondu zhodnocení činilo úctyhodných 78,28 %. V roce 2024 rozšířil ZFP realitní fond portfolio nemovitostí o atraktivní nemovitost v lokalitě Zakrzów, poblíž Krakova. Jedná se o pozemky o rozloze 96 000 m², na nichž by počátkem tohoto roku mělo dojít k zahájení výstavby logistického areálu na základě získaného stavebního povolení.

V minulém roce bylo realizováno několik změn, pokud se týká investování do ZFP realitního fondu, a to snížení minimální počáteční investice z 3 000 Kč na 500 Kč a zavedení možnosti investovat do podílových listů ZFP realitního fondu v rámci DIP.



Váci Greens C, Budapešť, Maďarsko



Blumental offices, Lobby, Bratislava, Slovensko



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU



Zakrzów Developerský projekt | 2024 | výměra: 96 000 m²

Realitní fond obhospodařovaný společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. získal do svého nemovitostního portfolia pozemky v lokalitě Zakrzów, která se nachází nedaleko Krakova v Polsku s dobrou dopravní dostupností (nedaleko dálnice, letiště i železniční stanice). Pozemky mají výměru 96 tis. m² a jsou určeny pro development objektů v sektoru logistika.



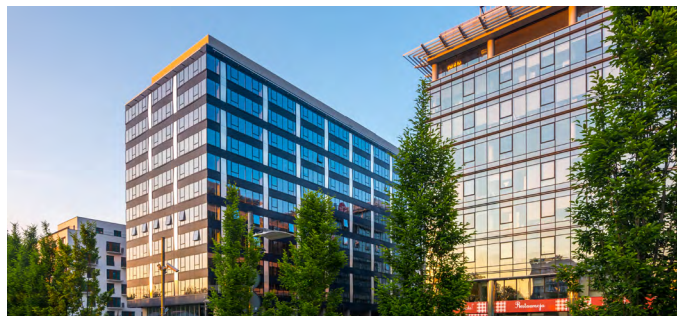
Landererova 12, Bratislava Administrativní budova | 2023 | výměra: 23 330 m²

V květnu 2023 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o administrativní budovu Landererova 12, která je součástí moderní čtvrti Eurovea City nacházející se na nábřeží řeky Dunaje v Bratislavě. Nemovitost se rozkládá na 16 nadzemních podlažích a její pronajimatelná plocha činí 23 330 m², zastavěná plocha podzemních garáží je více než 4 500 m² a disponuje 376 parkovacími místy.



Blumental offices, Bratislava Administrativní budova | 2022 | výměra: 21 597 m²

Budova byla dokončena v roce 2018 developerskou společností CORWIN a.s. a disponuje pronajimatelnou plochou téměř 22 tisíc m², na dvanácti nadzemních a dvou podzemních patrech kombinuje administrativní část s prostory určenými pro poskytování služeb, v budově se nachází 429 parkovacích míst.



Woloska 24, Varšava Administrativní budova | 2021 | výměra: 23 500 m²

V dubnu 2021 ZFP realitní fond pořídil do svého portfolia administrativní budovu Woloska 24 ve varšavském městském obvodu Mokotów. Budova byla postavena společností Ghelamco v roce 2016. Administrativní budova Woloska 24 je moderní administrativní budova třídy A a je postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti, disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'.



Obchodní centrum Forum, Poprad

Obchodní centrum | 2018 | výměra: 22 087 m²

V prosinci 2018 ZFP realitní fond obhospodařovaný společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s., rozšířil své portfolio nemovitostí o obchodní centrum Forum v Popradě. Forum je jediné obchodní centrum přímo v centru města s plochou k pronájmu 22,5 tisíc m² obsazenou téměř 120 nájemci.



Kotlarska 11, Krakov

Administrativní centrum | 2017 | výměra: 11 011 m²

V prosinci 2017 získal ZFP realitní fond do svého portfolia administrativní centrum Kotlarska 11 v Krakově v Polsku. Budova byla dokončena během října 2017 a disponuje plochou k pronájmu přes 11 tisíc m². Kancelářská budova Kotlarska 11 se nalézá na východním okraji historické čtvrti Kazimierz, která je zapsána na seznamu památek UNESCO.



Tulipan Park Ostrava, Ostrava

Logistické centrum | 2016 | výměra: 19 936 m²

V březnu 2016 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o multifunkční sklad Tulipan Park Ostrava. Moderní průmyslový areál Tulipan Park Ostrava byl dokončen v roce 2009 a disponuje pronajimatelnou plochou téměř 20 tisíc m². Tulipan Park Ostrava se nachází v Ostravě-Prívozu pouhě 2 km od centra Ostravy v lokalitě s vynikající dopravní obsluhou.



Váci Greens C, Budapešť

Administrativní centrum | 2016 | výměra: 17 747 m²

V prosinci 2016 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o administrativní centrum Váci Greens budova C v Budapešti. Tato nová kancelářská budova byla dokončena v červnu 2015, její pronajimatelná plocha činí téměř 20 tisíc m² a je plně pronajata společnostmi z globální skupiny General Electric. Budova disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'.



Penny Market center, Radonice u Prahy

Logistické centrum | 2015 | výměra: 40 152 m²

V únoru 2015 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o logistické centrum obchodního řetězce Penny Market. Penny Market Distribution Center v Radonicích u Prahy je hlavním logistickým centrem a sídlem ředitelství obchodního řetězce Penny Market v České republice a zahrnuje celkovou plochu o výměře přesahující 40 tisíc metrů čtverečních.



Obchodní centrum Frýda, Frýdek-Místek

Obchodní centrum | 2015 | výměra: 14 931 m²

V prosinci 2015 koupil ZFP realitní fond obchodní centrum Frýda ve Frýdku-Místku. Frýda, nově postavená v roce 2014, je jediné obchodní centrum v centru města s plochou k pronájmu 15 tisíc m² obsazenou téměř 60 nájemci. Obchodní centrum Frýda je strategicky situováno v centru města v blízkosti hlavních dopravních uzlů a se spádovou oblastí pokrývající asi 150 tisíc obyvatel.