

Pololetní zpráva fondu

za období od 1.1.2018 do 30.6.2018

Základní údaje o fondu

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

ISIN: CZ0008474046

Obhospodařovatel a administrátor fondu: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Měna fondu: CZK

Údaje o nemovitostech v majetku fondu

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

1. Florenc Office Center

Společnost **Florenc Office Center s.r.o.**, se sídlem Praha 7 - Holešovice, Jankovcova 1569/2c, PSČ 170 00, identifikační číslo 26202972, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 79376, byla pořízena do majetku fondu dne 17.3.0214.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 585 pro k.ú. Karlín v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, a nacházejí se na adrese Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8. Jedná se o **administrativní centrum Florenc Office Center**, které je jednou z nejžádanějších kancelářských budov v Praze a v její blízkosti se nachází řada významných staveb jako hotel Hilton, Diamond Point nebo Oasis. V okolní zástavbě je budova od jihu obklopena pražským Novým Městem a směrem na sever pak plynule navazuje na moderní urbanistický celek Nový Karlín. Budova byla postavena v roce 2003, po celou dobu je využívána k nájmu nebytových prostor pro kancelářské účely a její prostory jsou 100% obsazeny nájemcem - společností KPMG Česká republika, s.r.o.



Administrativní budova Florenc Office Center se nachází v obchodní části centra Prahy, s pěší dostupností do historického centra. Budova je dobře dostupná z hlavních komunikací a všemi typy veřejné dopravy. V blízkosti se nachází stanice metra. Nemovitost má rozlohu 11.045 m², 10 nadzemních podlaží a tři podzemní

podlaží. Má 145 podzemních parkovacích stání a 23 venkovních parkovacích míst podél jižní strany objektu. Uvnitř jsou dvě hlavní recepce s propojením na 4 výtahy, nacházející se ve středu budovy. Spojení s garážemi je zajištěno dvěma výtahy. 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 Raiffeisenbank a.s. za účelem zajištění úvěru poskytnutého na refinancování dluhů nemovitostní společnosti vůči fondu vzniklých v souvislosti se placením úvěru nemovitostní společnosti poskytnutého UniCredit Bank Czech Republic nad Slovakia, a.s. 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 úvěru nemovitostní společnosti poskytnutého UniCredit Bank Czech Republic nad Slovakia, a.s. na náklady spojené s financováním výstavby budovy.

Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věčná břemena – právo vstupu, výstupu, průchodu, vjezdu, výjezdu a průjezdu pro pěší a vozidla s povinností pro sousední pozemkové parcely. Nemovitosti - pozemkové parcely jsou zatíženy věčnými břemeny chůze a jízdy zřízenými ve prospěch sousední budovy, dále budova č.p. 648 je zatížena věčným břemenem povinnosti strpět provoz a užívání vstupní části technologického zařízení transformační stanice TS 8145 a kabelové smyčky 22 kV v nemovitosti s právem volného přístupu za účelem zajištění jejího provozu, oprav a údržby, zřízeným ve prospěch společnosti PREdistribuce, a.s., pozemkové parcely č. 237/1 a 782/6 jsou zatíženy věčným břemenem zřízení, provozování, údržby a opravy podzemního komunikačního vedení a vnitřního zařízení v budově, zřízené ve prospěch společnosti Telefónica Czech Republic, a.s., a pozemková parcela č. 782/6 je zatížena věčným břemenem práva provozu, údržby, úprav podzemního vedení telekomunikační sítě a právo přístupu, zřízené ve prospěch společnosti GTS Czech s.r.o. Dle charakteru věčných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věčná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze říci, 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. Penny Market Distribution Center

Společnost **Logis R s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo 0034 11 168, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 230628, byla založena fondem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 24.9.2014.

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. 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 nejpopulárnější 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 říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich 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.

3. 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 prac, 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. Cena nemovitostí byla určena na základě tržní hodnoty pozemků nacházející v blízkosti těchto nemovitostí 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 Okresním úřadem 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. Svoji 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 říci, 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.

4. 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 30.6.2018 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.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

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 cca 15 tisíc m², obsazené téměř 60 nájemci (k 30.6.2018 obsazenost obchodního centra činila 96,73%).

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.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 30.6.2018 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 říci, 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.

5. Tulipan Park Ostrava

Společnost **SOLTEX obchodní a.s.**, se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 25867440, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6979, byla pořízena do majetku fondu dne 18.3.2016. Fond je k 30.6.2018 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100% 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. 6-7/2015 ke dni 16.2.2016 a druhý vypracovaný členem výboru odborníků obhospodařovatele fondu – panem Jánem Ziburou MSc. MRICS ke dni 1.2.2016.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava-město, a představující 3 haly spolu s deseti pozemky, na nichž jsou tyto budovy postaveny a jedenácti přílehlými pozemky. Jedná o areál zahrnující skladové prostory a prostory pro lehkou průmyslovou výrobu s pronajímatelnou plochou cca 20 tisíc m², obsazené 7 nájemci (k 30.6.2018 obsazenost areálu činila 89,95%).

Tulipan Park Ostrava je moderní areál určený pro logistiku a lehkou výrobu. 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 obsluhou. 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. Mezi nájemce patří společnosti Erwin Quarder, CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER a KOELNER.



Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu a jsou pravidelně udržovány.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem. Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 30.6.2018 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 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 říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

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

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

6. 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 nemovitostní 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.



Administrativní 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.

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 říci, 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 BPN Paribas Real Estate Hungary Magyarországi Tanácsadó és Ingatlankezelő Zrt., se sídlem Váci út 117-119. A/1., 1138 Budapešť, Maďarsko.

7. Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem ul. Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k 30.06.2018 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 hlavní nájemce patří technologická společnost Grand Parade nebo poradenská společnost Chatham Financial (k 31.12.2018 obsazenost areálu činila 100,00%).



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 zápujčky 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 říci, 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 Knight Frank Sp. z o.o., se sídlem ul. Mokotowska 49, 00-542 Varšava, Polsko.

Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje

Po celé rozhodné období byl fond obhospodařován společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Údaje o portfolio manažerech

Po celé rozhodné období byl portfolio manažerem fondu pan Ing. Vladimír Bencz (nar. 13.10.1972). 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.

Údaje o každém depozitáři 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.

Údaje o osobě pověřené úschovou nebo jiným opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou opatrováno více než 1 % majetku fondu

Úschova a jiné opatrování majetku fondu je zajištěno depozitářem fondu, kterým je Československá obchodní banka, a.s.

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

V rozhodném období nevykonávala žádná osoba činnost hlavního odpůrce ve vztahu k majetku fondu.

Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období

Ke konci rozhodného období bylo emitováno celkem 4 628 520 810 kusů podílových listů fondu.

Údaje o fondovém kapitálu na jednu akcii tohoto fondu ke konci účetního období

Ke konci rozhodného období činil vlastní kapitál připadající na jeden podílový list částku 1,2559 Kč.

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.

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.

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 za obhospodařování majetku fondu činila v rozhodném období 63 661 tis. Kč. Depozitářský poplatek činil v rozhodném období částku ve výši 585 tis. Kč. Náklady na vedení

bankovních účtů fondu činily 37 tis. Kč. Dalšími náklady byla odměna členů výboru odborníků ve výši 40 tis. Kč, náklady na odměnu auditora ve výši 47 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 53 tis. Kč, náklady spojené s derivátovými operacemi ve výši 97 519 tis. Kč, náklady na devizové operace (kurzový rozdíl) ve výši 13 172 tis. Kč a další správní náklady činily 4 tis. Kč.

Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

V rozhodném období majetek fondu tvořily pouze pohledávky vůči bankám a nebankovním subjektům, dluhopisy a dále účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem. V daném období nenastaly žádné změny ve shora uvedené skladbě majetku fondu.

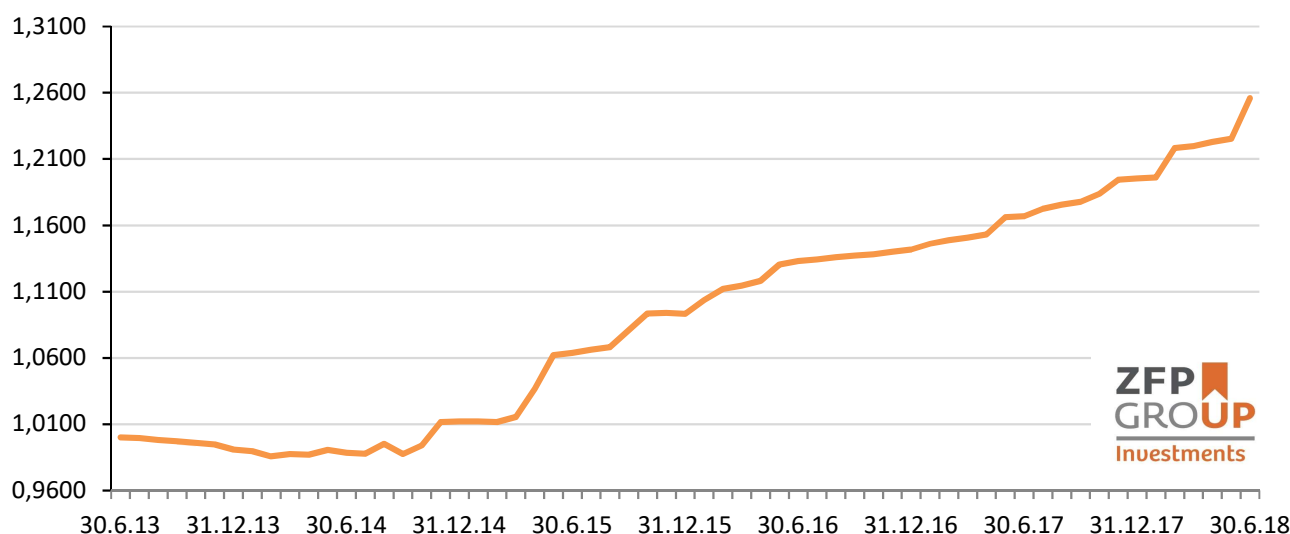
Údaje o identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci období

Účast v nemovitostní společnosti	Pořizovací cena	Cena k 30.06.2018
	tis. Kč	tis. Kč
Florenc Office Center s.r.o.	449 729	517 570
Logis R s.r.o.	616 327	909 227
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	140 264	156 120
OC Frýda a.s.	192 245	349 441
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	259 568
VGO Center Kft.	128 226	307 030
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	428 847	541 151
Dluhopisy	Pořizovací cena	Cena k 30.06.2018
CZK dluhopisy International Investment Bank	30 000	30 079
CZK dluhopisy Pro Partners Holding V	99 439	100 095
CZK dluhopisy LeasePlan Corporation N.V.	50 299	50 127

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

Hodnota podílového listu (CZK)

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



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.

Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku 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.

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.

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 Florenc Office Center s.r.o., GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o., SOLTEX obchodní a.s., OC Frýda a.s., VGO Center Kft. a Kotlarska 11

Sp. z o.o. fond používá obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 30.06.2018 byly u Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) a u Česká spořitelna, a.s. otevřeno za účelem zajištění 4 forwardy a 7 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 30.06.2018 zápornou reálnou hodnotu 48 979 tis. Kč a kladnou reálnou hodnotu 0 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období bylo nulové. 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. Ke 30.06.2018 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	30.06.2018
---------------------------------------	------------

Metoda hrubé hodnoty aktiv	84,88 %
----------------------------	---------

Závazková metoda	49,85 %
------------------	---------

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

Účetní závěrka

Rozvaha

Aktiva	30.6.2018
	tis. Kč
Pohledávky za bankami	1 419 876
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 221 112
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	3 040 107
Dluhové cenné papíry	180 300
Ostatní aktiva	48 764
Náklady a příjmy příštích období	1 690
Aktiva celkem	5 911 849

Pasiva	30.6.2018
	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	17 787
Ostatní pasiva	80 817
Výnosy a výdaje příštích období	241
Emisní ážio	368 318
Kapitálové fondy	4 628 521
Oceňovací rozdíly	912 148
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-28 652
Zisk nebo ztráta za účetní období	-67 331
Pasiva celkem	5 911 849

Výkaz zisku a ztráty

	30.6.2018
	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	29 813
Náklady na poplatky a provize	64 336
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-32 196
Ostatní provozní výnosy	20
Ostatní provozní náklady	4
Správní náklady	628
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-67 331
Daň z příjmů	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti po zdanění	-67 331

V Praze dne 30.8.2018

JUDr. Róbert Pružinský, v.r., předseda představenstva

Peter Lukáč, MBA, v.r., místopředseda představenstva

Ing. Vladimír Bencz, v.r., člen představenstva