

Pololetní zpráva fondu

za období od 1.1.2015 do 30.6.2015

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

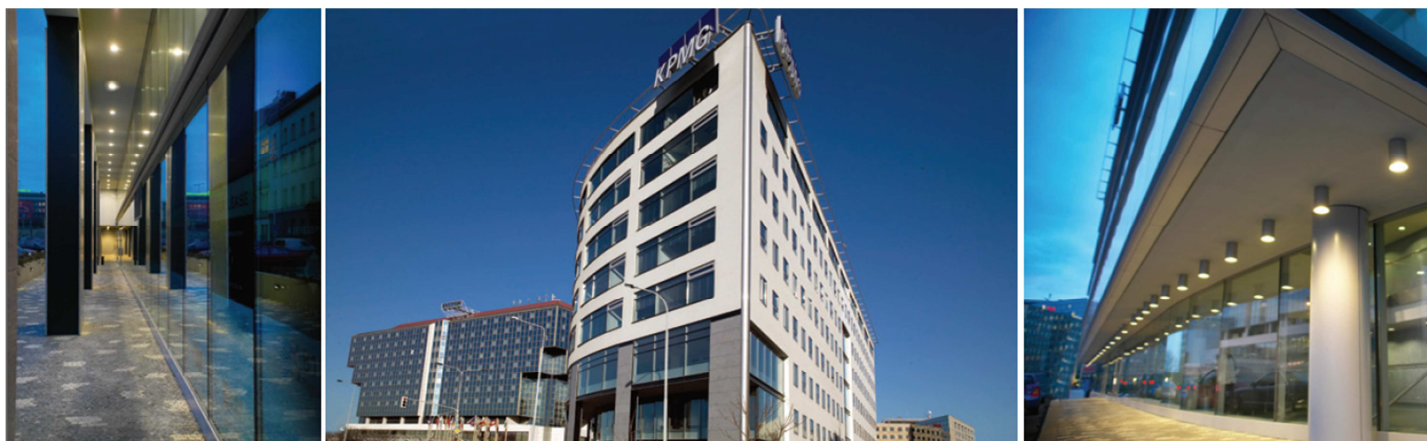
Údaje o nemovitostech v majetku fondu

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, IČO: 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za účelem zajištění úvěru poskytnutého 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, IČO 25759604.

2. Penny Market Distribution Center

Společnost **Logis R s.r.o.**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 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 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. 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 jejího provozování a jsou oceňovány výnosovým způsobem.

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

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, IČO: 00001350.

Údaje o osobě, která byla depozitářem pověřena 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 2 019 679 623 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 1,0638 Kč.

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 15 731 tis. Kč. Depozitářský poplatek činil v rozhodném období částku ve výši 364 tis. Kč. Náklady na vedení bankovních účtů fondu činily 17 tis. Kč. Dalšími náklady byla odměna členů výboru odborníků ve výši 101 tis. Kč, náklady na odměnu auditora ve výši 30 tis. Kč, náklady spojené s nákupem nemovitostní společnosti ve výši 717 tis. Kč a další správní náklady činily 1 tis. Kč.

Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

V rozhodném období majetek fondu tvořily pouze pohledávky vůči bankám a nebankovním subjektům a dále účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem. V daném období byly do majetku nemovitostní společnosti Logis R s.r.o., v níž má fond účast, nabyty nemovitosti, přičemž hodnota účasti fondu v této nemovitostní společnosti ke konci rozhodného období činila částku ve výši 705 853 tis. Kč.

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

Do majetku fondu pořízena účast na nemovitostní společnosti Florenc Office Center s.r.o., a to dne 17.3.2014, přičemž celková pořizovací cena činila částku 449 729 tis. Kč, reálná hodnota ke konci rozhodného období činila 498 778 tis. Kč. Do majetku nemovitostní společnosti Logis R s.r.o., která je v majetku fondu, byly ke dni 27.2.2015 pořízeny nemovitosti, přičemž celková pořizovací cena účasti ke dni zápisu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí činila částku 616 327 tis. Kč, reálná hodnota ke konci rozhodného období činila 705 853 tis. Kč.

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.

Účetní závěrka

Rozvaha

Aktiva	30.6.2015
	tis. Kč
Pohledávky za bankami	566 573
Pohledávky za nebankovními subjekty	391 713
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	1 204 631
Ostatní aktiva	1 711
Náklady příštích období	64
Aktiva celkem	2 164 692

Pasiva	30.6.2015
	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 733
Ostatní pasiva	5 240
Výnosy a výdaje příštích období	94
Emisní ážio	9 448
Kapitálové fondy	2 019 680
Oceňovací rozdíly	140 279
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-19 657
Zisk nebo ztráta za účetní období	-1 125
Pasiva celkem	2 164 692

Výkaz zisku a ztráty

	30.6.2015
	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15 725
Náklady na poplatky a provize	-16 112
Zisk nebo ztráta z finančních operací	106
Ostatní provozní výnosy	5
Správní náklady	-849
Zisk nebo ztráta za úč. období z běžné činnosti před zdaněním	-1 125

V Praze dne 12.8.2015

Ing. Dušan Friedl, v.r., předseda představenstva

Peter Lukáč, v.r., místopředseda představenstva

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