



Výroční zpráva 2015

**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 2015 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 2015 upřena pozornost zejména na akvizici dalších nemovitostních aktiv, která by rozšířila portfolio stávajících nemovitostních aktiv v majetku fondu - budovy Florenc Office Center, zakoupenou u do majetku tohoto fondu v březnu roku 2014. V únoru roku 2015 fond nabyl do svého majetku logistické centrum obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, v září pozemky v Bratislavě a v prosinci 2015 obchodní centrum Frýda ve Frýdku-Místku.

V březnu roku 2016 pak byl do majetku fondu získán logistický areál Tulipan Park Ostrava.

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 obslužností. 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, WAVIN Ekoplastik s.r.o., CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER, Danielson a KOELNER.

Příjmem společnosti v roce 2016 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu. Nárůst fondového kapitálu přispěl v roce 2015 k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti ve výši 9 028 tis. Kč po celkem krátké době od zahájení činnosti a provozu společnosti.

V roce 2016 předpokládá společnost další rozšiřování portfolia fondu o další nemovitostní aktiva, a to zejména díky stabilnímu nárůstu investic do fondu. Tento předpoklad je založen na dlouholetých zkušenostech obou akcionářů společnosti na trhu, na znalosti investorského potenciálu, motivované distribuci s vybudovanou rozsáhlou klientelou a rozsáhlou zkušeností na realitním trhu.

c) **Údaje o portfolio manažerech**

Po celou dobu roku 2015 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.

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

V rozhodném období vykonávala činnost deponitáře společnost Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická, Praha 5, PSČ 150 57, IČO: 00001350.

e) Údaje každé osoby, která byla deponitářem 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 deponitářem fondu, kterým je Československá obchodní banka, a.s. žádná jiná osoba nebyla deponitářem 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.

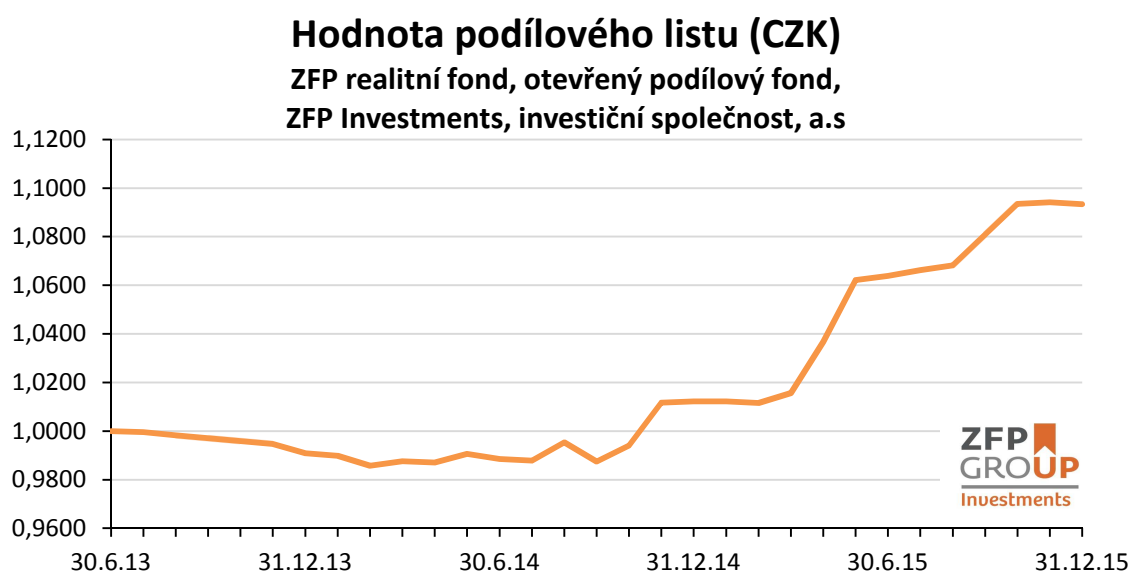
g) Údaje o identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci období

V rozhodném období byla do majetku fondu pořízena nemovitost ve vlastnictví společnosti Logis R s.r.o. Pořizovací cena majetku spočívajícím v účasti v této společnosti činí částku ve výši 616 327 tis. Kč. Reálná hodnota účasti k 31.12.2015 činí 731 223 tis. Kč.

Dále byla do majetku fondu pořízena účast v nemovitostní společnosti GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o. Pořizovací cena této majetkové účasti činí částku ve výši 140 264 tis. Kč a její reálná hodnota k 31.12.2015 činí 162 150 tis. Kč.

Třetím nemovitostním aktivem pořízeným do majetku fondu v roce 2015 byla účast ve společnosti Euro Mall FM a.s. (nyní OC Frýda a.s.). Pořizovací cena této majetkové účasti činí částku ve výši 192 245 tis Kč a její reálná hodnota k 31.12.2015 činí 185 597 tis. Kč.

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 2015 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 35 395 tis. Kč.

Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 773 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 60 tis. Kč.

Dalšími náklady byly náklady na bankovní poplatky ve výši 41 tis. Kč, náklady spojené s výborem odborníků ve výši 161 tis. Kč, náklady spojené s nemovitostními společnostmi ve výši 717 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů ve výši 614 tis. Kč.

l) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Ke konci rozhodného období je v oběhu celkem 2 697 786 257 kusů podílových listů fondu.

m) Údaje o počtu vydaných a odkoupených podílových listů

V rozhodném období bylo vydáno celkem 1 254 735 542 kusů podílových listů, žádné podílové listy nebyly odkoupeny. Fond není povinen první 3 roky od svého vzniku odkupovat podílové listy.

n) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list

Ke konci rozhodného období činil fondový kapitál připadající na jeden podílový list částku 1,0933 Kč.

o) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V únoru 2015 do majetku fondem jako jediným společníkem založené nemovitostní společnost Logis R s.r.o. byl zakoupen logistický areál Penny Market v Radonicích u Prahy. V září V březnu 2014 byla do majetku fondu nabyta 100% majetková účast v nemovitostní společnosti GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o. V listopadu byly do majetku fondu nakoupeny korporátní EUR dluhopisy Pro Partners Holding III v celkové jmenovité hodnotě 3 000 tis. Eur. V prosinci pak byla do majetku fondu nabyta 93% majetková účast v nemovitostní společnosti OC Frýda a.s. Kromě účastí v nemovitostních společnostech a dluhopisů tvořily majetek fondu především pohledávky vůči bankám.

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

	31.12.2015	31.12.2014	31. 12. 2013
Vlastní (fondový) kapitál	2 949 574 973	1 460 618 260	586 151 742
Hodnota vlastního (fondového) kapitálu na 1 kus podílového listu	1,0933	1,0122	0,9909

Údaje za předchozí období roku 2012 vzhledem k vytvoření fondu v roce 2013 nejsou k dispozici.

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 fond 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. a OC Frýda a.s. fond používá obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 31.12.2015 byly u Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) otevřeny za účelem zajištění 3 swapy a 1 forward. Ocenění těchto derivátů činilo k 31.12.2015 zápornou reálnou hodnotu -2 200 tis. Kč a kladnou reálnou hodnotu 71 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činilo 71 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. Ke 31.12.2015 činila výše prostředků na zvláštním účtu 60 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	31.12.2015
Metoda hrubé hodnoty aktiv	99,71%
Závazková metoda	32,84%

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 31.12.2015 byly v ČSOB otevřeny za účelem zajištění cizoměnové investice do nemovitostních společností Florenc Office Center s.r.o., GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o. a OC Frýda a.s. 3 swapy a 1 forward s celkovým závazkem ve výši 968 597 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 2015 mzdy pracovníkům a odměny vedoucím osobám celkem výši 6 444 tis. Kč. Veškeré tyto mzdy odměny představují jejich pevnou

složku. Odměny byly vyplaceny celkem 7 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, vyplacených 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 2015 mzdy pracovníkům ve výši 2 651 tis. Kč a odměny vedoucím osobám (členům představenstva) ve výši 660 tis. Kč, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu.

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. 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 17.3.2015. Fond je jediným společníkem této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitosti společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný znaleckým ústavem A&CE Consulting, s.r.o., se sídlem Ptašinského 4, 602 00 Brno, ke dni 31.12.2013 a druhý vypracovaný znaleckým ústavem RSM TACOMA a.s., se sídlem Karolinská 661, 186 Praha 8 ke dni 14.2.2015. Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 585 pro k.ú. Karlín v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, a představující budovu nacházející se na adrese Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8 spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a dvěma přilehlými pozemky. 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 věcná břemena – právo vstupu, výstupu, průchodu, vjezdu, výjezdu a průjezdu pro pěší a vozidla s povinností pro sousední pozemkové parcely. Nemovitosti - pozemkové parcely jsou zatíženy věcnými břemeny chůze a jízdy zřízenými ve prospěch sousední budovy, dále budova č.p. 648 je zatížena věcným 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 PŘEdistribuce, a.s., pozemkové parcely č. 237/1 a 782/6 jsou zatíženy věcným 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 věcným břemenem práva provozu, údržby, úprav podzemního vedení telekomunikační sítě a právo přístupu, zřízené ve prospěch společnosti GTS Czech s.r.o. 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 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 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 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.

3. Pozemky Laménica

Společnost GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o., se sídlem Miletičova 1, Bratislava, PSČ 821 08, Slovenská republika IČO: 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 stavebních 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. 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 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. 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, IČO: 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 31.12.2015 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 93% 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, IČO 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, IČO 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 15 tisíc m², obsazené téměř 60 nájemci (k 31.12.2015 obsazenost obchodního centra činila 96,02%).

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 31.12.2015 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 CBRE s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1a/1079, PSČ 110 00, IČO 25759604.

Seznam členů výboru odborníků

Zdeněk Černý – datum vzniku funkce: 17. 6. 2013

Člen výboru odborníků určený Depozitářem, 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: 26.02.2015

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: 20.05.2015

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 Associate Director 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

Fond není povinen dle svého statutu po dobu 3 let ode dne svého vzniku dodržovat investiční limity s výjimkou uvedenou v zákoně. Veškeré povinné 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 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora pro investory fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond

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.

Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2015, přehledu o změnách fondového (vlastního) kapitálu za rok končící 31. prosince 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Účetní závěrka byla zpracována dle Vyhlášky č. 501/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

Odpovědnost správce fondu za účetní závěrku

Správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

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. prosinci 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a přehled o změnách fondového (vlastního) kapitálu za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správce fondu - společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

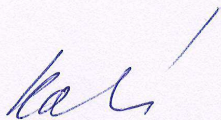
Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nezjistili skutečnosti, které jsme povinni uvést v této zprávě.


V Praze dne 26. dubna 2016

Auditorská společnost:

Auditor, který jménem společnosti
vypracoval zprávu:



.....
ADMU s.r.o.
oprávnění č.. 548
Václavské nám. 802/56, Praha 1



.....
Ing. Zdeňka Slámová
oprávnění č.. 1458



Rozvaha

Aktiva	31. prosince 2015	31. prosince 2014
	tis. Kč	tis. Kč
Pohledávky za bankami	272 452	983 137
Pohledávky za nebankovními subjekty	702 072	0
Dluhové cenné papíry	83 414	0
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	1 930 481	499 477
Ostatní aktiva	71	0
Náklady příštích období	8	123
Aktiva celkem	2 988 498	1 482 737

Pasiva	31. prosince 2015	31. prosince 2014
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	10 924	15 018
Ostatní pasiva	27 939	6 994
Výnosy a výdaje příštích období	60	106
Emisní ážio	64 313	-6 770
Kapitálové fondy	2 697 786	1 443 051
Oceňovací rozdíly	204 820	43 994
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-19 657	-4 456
Zisk nebo ztráta za účetní období	2 313	-15 200
Pasiva celkem	2 988 498	1 482 737

Výkaz zisku a ztráty

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	39 802	2 035
Náklady na poplatky a provize	36 209	18 045
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-353	1 035
Ostatní provozní výnosy	12	6
Správní náklady	939	231
Zisk nebo ztráta za úč. období z běžné činnosti před zdaněním	2 313	-15 200

Sestaveno dne 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:


Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva


Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová

Přehled o změnách vlastního (fondového) kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2014	0	-899	0	591 507	0		-4 456	586 152
čistý zisk/ztráta za účet.období							-15 200	-15 200
prodeje podílových listů				851 544				851 544
ostatní změny		-5 871			43 994	-4 456	4 456	38 143
Zůstatek k 31. 12 2014	0	-6 770	0	1 443 051	43 994	-4 456	-15 200	1 460 619


	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	-6770	0	1 443 051	43 994	-4 456	-15 200	1 460 619
čistý zisk/ztráta za účet.období							2 313	2 313
prodeje podílových listů				1 254 736				1 254 736
ostatní změny		71 082			160 825	-15 200	15 200	231 907
Zůstatek k 31. 12 2015	0	64 312	0	2 697 787	204 819	-19 656	2 313	2 949 575

Sestaveno dne 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále „fond“) byl 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, IČO 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. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou.

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, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování. 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. 2015. 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 reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), stanoví vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Účetní závěrka fondu musí být ověřena 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“)

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. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“. Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

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.

Úvěry, zápůjčky a úrokové výnosy

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

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 2015 činí 5 %.

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

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 vykázány 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“.

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.

Deriváty

Deriváty je možné z účetního hlediska členit na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva na řádku „Ostatní aktiva“ a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva na řádku „Ostatní pasiva“.

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. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

	31.12.2015	31.12.2014
Běžné účty	47 336	60 586
Termínové vklady	165 116	862 552
Vázané účty	60 000	60 000
Celkem	272 452	983 137

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

	31.12.2015	31.12.2014
Florenc Office Center s.r.o.	94 858	0
Logis R s.r.o.	391 809	0
OC Frýda a.s.	215 405	0
Celkem	702 072	0

Zápůjčka společnosti Florenc Office Center s.r.o. byla poskytnuta za účelem splacení části jejího úvěru; zápůjčka společnosti Logis R s.r.o. 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 jejich dluhů.

4.3. Dluhové cenné papíry

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

	31.12.2015	31.12.2014
DP - Pro Partners Holding, a.s.	83 414	0
Celkem	83 414	0

4.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Tržní hodnota 31.12.2014	Přírůstky	Příplatek mimo ZK	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota 31.12.2015

Florenc Office Center s.r.o.	496 446	322 138	30 397	848 681
Logis R s.r.o.	3 031	613 227	114 965	731 223
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.		140 264	21 886	162 150
OC Frýda a.s.		192 245	-6 648	185 597
Náklady na pořízení účasti		2 830		2 830
Celkem k 31.12.2015	499 477			1 930 481

Fond poskytl jako příplatek společníka společnosti Florenc Office Center s.r.o. Kč 322 138 tis. za účelem splacení části úvěru. Fond poskytl Logis R s.r.o. Kč 613 227 tis. za účelem úhrady nákladů spojených s nákupem nemovitosti a úhrady části kupní ceny za nabytí vlastnického práva k nemovitostem logistického areálu v Radonicích.

Pořízení účasti představuje náklady související s plánovanou koupí účasti.

Výpočet tržní hodnoty účasti:

Vlastní kapitál SPV + Hodnota nemovitosti - Účetní hodnota nemovitosti

4.5. *Ostatní aktiva*

	31.12.2015	31.12.2014
Kladné reálné hodnoty derivátů	71	0
Celkem	71	0

4.6. *Náklady a příjmy příštích období*

	31.12.2015	31.12.2014
Náklady a příjmy příštích období	8	123
Celkem	8	123

Jedná se o časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

4.7. *Závazky vůči nebankovním subjektům*

	31.12.2015	31.12.2014
Ostatní závazky	10 924	15 018
Celkem	10 924	15 018

Ostatní závazky představují přijaté úhrady klientů na nákup podílových listů fondu.

4.8. *Ostatní pasiva*

	31.12.2015	31.12.2014
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 4.12.)	2 200	2 652
Závazek vůči státnímu rozpočtu	0	0
Různí věřitelé – závazky	25 739	4 342
Celkem	27 939	6 994

Různí věřitelé – závazky - jedná se o závazky za obhospodařování fondu spřízněnou společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s.; závazek jako zádržné vůči společnosti GEMO HOLDING a EURO MALL HOLDING; závazek DBK PRAHA a.s. za zprostředkování koupě akcií společnosti OC Frýda a.s.

4.9. *Výnosy a výdaje příštích období*

	31.12.2015	31.12.2014
Výnosy a výdaje příštích období	60	106

Jedná se o časové rozlišení nákladů za audit a poplatky za správu depozitáři.

4.10. *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 2015 činila 1,0933 Kč (2014: 1,0122 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2015 a 2014. Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Zisk za rok 2015 ve výši 2 313 tis. Kč se navrhuje použít na úhradu ztrát fondu z minulých období.

Přehled změn fondového kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	-6 770	0	1 443 051	43 994	- 4 456	-15 200	1 460 619
čistý zisk/ztráta za účet.období							2 313	2 313
prodeje podílových listů				1 254 736				1 254 736
ostatní změny		71 082			160 825	- 15 200	15 200	231 907
Zůstatek k 31.12.2015	0	64 312	0	2 697 787	204 819	-19 656	2 313	2 949 575

4.11. Oceňovací rozdíly

	31.12.2015	31.12.2014
Z přecenění zajišťovacích derivátů	-2 128	-2 653
Z přecenění přepočtu účastí	206 948	46 647
Celkem	204 820	43 994

4.12. Finanční deriváty

Nominální hodnota

	31.12.2015		31.12.2014	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové nástroje				
Měnové forwardy, swapy	966 775	968 381	418 739	421 032
Měnové nástroje celkem	966 775	968 381	418 739	421 032

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31. 12. 2015.

Reálná hodnota

	31.12.2015		31.12.2014	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové nástroje				
Měnové forwardy, swapy	71	2 199		2 653
Měnové nástroje celkem	71	2 199		2 653

4.13. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	31.12.2015	31.12.2014
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	1 482	1 859
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	30 743	0
Úroky z dluhových cenných papírů	429	0
Výnosy z derivátových operací	7 148	176
Výnosy jiné	12	6
Celkem	39 814	2 041

4.14. Náklady na poplatky a provize

	31.12.2015	31.12.2014
Obhospodařovatelský poplatek	35 395	17 368
Depozitářský poplatek	773	603
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	0	0
Ostatní poplatky a provize	41	74
Celkem	36 209	18 045

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.

4.15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	31.12.2015	31.12.2014
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-353	1 035
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	0	0
Celkem	-353	1 035

4.16. Správní náklady

	31.12.2015	31.12.2014
Náklady na audit	60	49
Náklady na daně a poplatky	1	0
Náklady spojené s výběrem odborníků, náklady s nemovitost. společnostmi	878	182
Správní náklady celkem	939	231

4.17. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním

	31.12.2015	31.12.2014
Zisk (ztráta) z běžné činnosti	2 313	-15 200

4.18. Daň z příjmů

	31.12.2015	31.12.2014
Daň splatná – běžný rok	0	0
Daň z příjmů celkem	0	0

4.19. Odložená daň

Společnosti vznikla odložená daňová pohledávka z titulu neuhrazených ztrát z minulých let. S ohledem na zásadu opatrnosti se o této odložené daňové pohledávce neúčtuje.

4.20. Vztahy se spřízněnými osobami

	31.12.2015	31.12.2014
Pohledávky za spřízněnými osobami	0	0

Pohledávky za spřízněnými osobami nebyly vykázány.

	31.12.2015	31.12.2014
Závazky účtované fondu od spřízněných osob	4 054	4 342

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

4.21. Řízení rizik

Tržní riziko

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku ve 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.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Úrokové riziko

Fond je vystaven riziku změny hodnot finančních nástrojů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. V případě neočekávaných pohybů sazeb se mohou vytvářet zisky nebo ztráty.

Riziko 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 by mohlo dojít k situaci, že fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

4.22. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

Fond vykázal k 31. 12. 2015 jako závazek v podrozvaze finanční derivátové transakce, které mají datum vypořádání v r. 2016, a to ve výši Kč 968 381 tis. a jako pohledávku transakce ve výši Kč 966 775 tis.

4.23. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva klienta za bankou č. 1913/14/00414 eviduje fond k 31.12.2015 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).

4.24. Události po datu účetní závěrky

Fond jako akcionář společnosti OC Frýda a.s. upsal dne 17.2.2016 peněžítým vkladem Kč 42 000 tis. 42 ks kmenových akcií na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě Kč 1 000 tis.

Splacení emisního kursu nových akcií bylo provedeno započtením pohledávky fondu vůči společnosti OC Frýda a.s. z poskytnuté zápůjčky ze dne 17.12.2015. Dnem 9.3.2016 společnost Logis R s.r.o. fondu částečně splatila zápůjčku, a to částkou Kč 200 000 tis. 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 18.3.2016 eviduje také Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Karlín, obec Praha (pozemky a stavba budovy Florenc Office Center). Fond ke dni 18.3.2016 nabyl účast ve společnosti SOLTEX obchodní a.s. v hodnotě Kč 223 386 tis. Současně také poskytl ke dni 18.3.2016 společnosti SOLTEX obchodní a.s. zápůjčku ve výši Kč 160 238 tis. výhradně za účelem úhrady jejich dluhů.

Sestaveno dne 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová