



Výroční zpráva 2017

**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 2017 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 2017 upřena pozornost zejména na akvizici dalších nemovitostních aktiv, která by rozšířila portfolio stávajících nemovitostních aktiv v majetku fondu - budovy Florenc Office Center, logistického centra obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, pozemků v Bratislavě, obchodního centra Frýda ve Frýdku-Místku, logistického areálu Tulipan Park Ostrava a administrativní budovy Váci Greens C v Budapešti.

V prosinci 2017 tak byla pořízena do majetku fondu administrativní budova Kotlarska 11 v Krakově.

c) **Údaje o portfolio manažerech**

Po celou dobu roku 2017 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 depozitáře fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali**

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

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

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

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

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

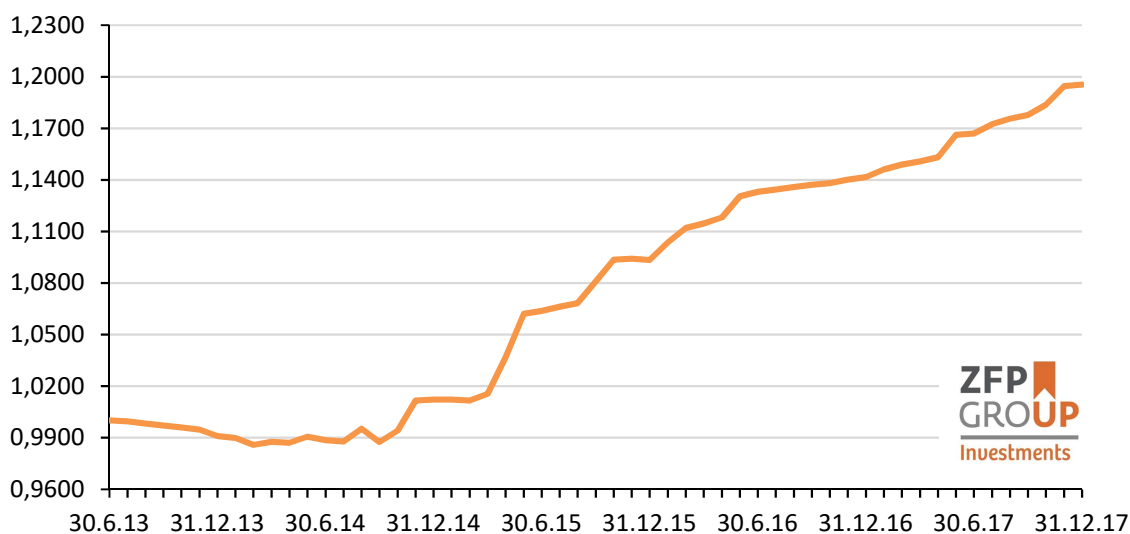
g) **Údaje o identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci období**

Účast v nemovitostní společnosti	Pořizovací cena	Cena k 31.12.2017
	tis. Kč	tis. Kč
Florenc Office Center s.r.o.	449 729	425 286
Logis R s.r.o.	616 327	890 129
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	140 264	153 240
OC Frýda a.s.	192 245	328 761
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	244 704
VGO Center Kft.	128 226	206 397
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	428 847	423 841
Dluhopisy	Pořizovací cena	Cena k 31.12.2017
korporátní EUR dluhopisy Pro Partners Holding III	81 141	78 213

h) 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.

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 78 839 tis. Kč.

Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 1 053 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 90 tis. Kč.

Dalšími náklady byly náklady na bankovní poplatky ve výši 78 tis. Kč, náklady spojené s výběrem odborníků ve výši 281 tis. Kč, náklady spojené s nemovitostními společnostmi ve výši 3 141 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů ve výši 56 664 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 79 tis. Kč, náklady na daně a poplatky 468 tis. Kč.

l) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Ke konci rozhodného období je v oběhu celkem 4 209 334 865 kusů podílových listů fondu.

m) Údaje o počtu vydaných a odkoupených podílových listů

V rozhodném období bylo vydáno celkem 1 171 600 990 kusů podílových listů a odkoupeno 362 028 126 kusů podílových listů.

n) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list

Ke konci rozhodného období činil fondový kapitál připadající na jeden podílový list částku 1,1954 Kč.

o) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

Údaje o skladbě majetku v portfoliu fondu spočívajících v nemovitostních aktivech jsou uvedeny v kapitole Údaje o nemovitostech v majetku fondu. V rozhodném období došlo k nákupu dalších nemovitostního aktiva. V prosinci 2017 byla do majetku fondu nabyta 100 % majetková účast v nemovitostní společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o., v jejímž majetku se nachází administrativní budova Kotlarska 11 v Krakově.

Od listopadu 2015 jsou v majetku fondu korporátní EUR dluhopisy Pro Partners Holding III v celkové jmenovité hodnotě 3 000 tis. Eur. V listopadu 2017 došlo ke splacení části jejich nominální hodnoty ve výši 600 tis. Eur. V listopadu 2017 byly do portfolia fondu koupeny další kusy těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 560 tis. Eur.

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 účetní období v CZK

	31.12.2017	31.12.2016	31. 12. 2015
Vlastní (fondový) kapitál	5 031 835 424	3 881 638 097	2 949 574 973
Hodnota vlastního (fondového) kapitálu na 1 kus podílového listu	1,1924	1,1417	1,0933

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

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

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

Jednotlivá rizika spojená s investicemi s těmito nástroji jsou uvedena ve statutu fondu v kapitole Rizikový profil.

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

Používání finančních derivátů a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podílového fondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve statutu fondu upraveny výslovně, se řídí nařízením vlády. Finanční derivát nesmí být použit a repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podílového fondu nebo pravidla upravená statutem a nařízením vlády.

Za účelem zajištění cizoměnových investic do nemovitostních společností Florenc Office Center s.r.o., GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o., SOLTEX obchodní a.s., VGO Center Kft. a Kotlarska 11 Sp. z o.o. fond používá obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 31.12.2017 byly u Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) a u Česká spořitelna, a.s. otevřeno za účelem zajištění 3 forwardy a 8 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 31.12.2017 zápornou reálnou hodnotu 0 tis. Kč a kladnou reálnou hodnotu 34 552 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 31.12.2017 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	31.12.2017
Metoda hrubé hodnoty aktiv	89,407 %
Závazková metoda	54,285 %

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 31.12.2017 bylo v ČSOB otevřeno za účelem zajištění cizoměnové investice do nemovitostních společností Florenc Office Center s.r.o., GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o., SOLTEX obchodní a.s., VGO Center Kft. a Kotlarska 11 Sp. z o.o. 3 forwardy a 8 swapů s celkovým závazkem ve výši 2 731 567 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 2017 mzdy pracovníkům a odměny vedoucím osobám celkem výši 10 541 tis. Kč, přičemž pevná složka činila částku ve výši 5 926 tis. Kč a pohyblivá složka částku ve výši 4 615 tis. Kč. Odměny byly vyplaceny celkem 9 zaměstnancům a 3 členům představenstva. Všichni pracovníci jsou zapojeni do činností fondu.

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

Obhospodařovatel vyplatil v účetním období 2017 mzdy pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, a to ve výši 3 624 tis. Kč a odměny vedoucím osobám (členům představenstva) ve výši 4 088 tis. Kč.

v) Údaje požadované pro speciální fond nemovitostí

Údaje o nemovitostech v majetku fondu

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

1. 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 17.3.2014. 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 14.2.2014. 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 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 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 PRE distribuce, 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.

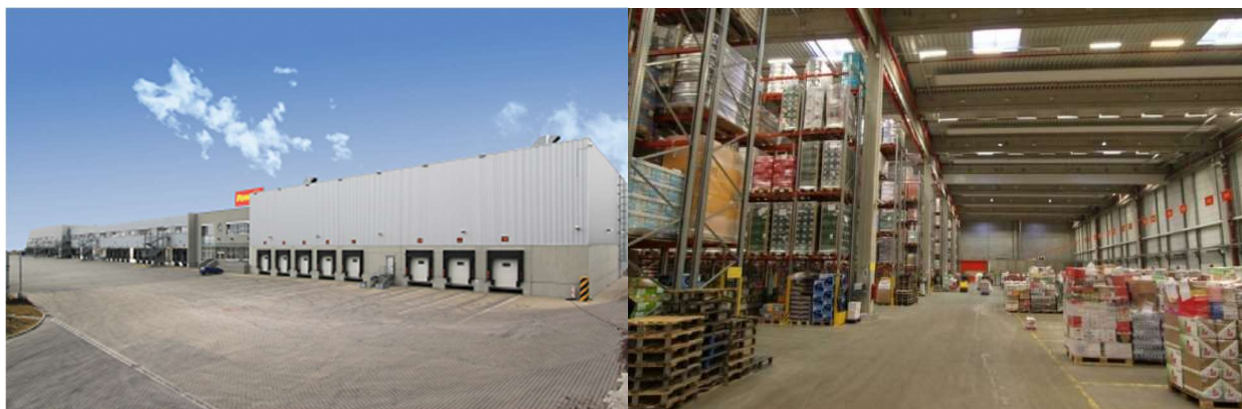
Budovu spravuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1a/1079, PSČ 110 00, identifikační číslo 25759604.

2. Penny Market Distribution Center

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

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

Ke dni 27.2.2015 byly do majetku této nemovitostní společnosti pořízeny nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 357 pro k.ú. Radonice u Prahy v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, a nacházejí se na adrese Počernická 257, 250 73 Radonice. Nemovitosti sestávají ze čtyř budov a celkem osmi pozemků. Jedná se o Penny Market Distribution Center, které je hlavním distribučním centrem a sídlem ředitelství obchodního řetězce Penny Market v České republice a zahrnuje celkovou plochu o výměře přesahující 40 tisíc metrů čtverečních. Nemovitost se nachází na severovýchodním okraji Prahy v bezprostřední blízkosti rychlostní silnice R10, která zajišťuje napojení na dálniční síť. Tato lokalita patří mezi 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.

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. Kritériem pro určení ceny nemovitostí byla tržní hodnota pozemků nacházející v blízkosti těchto nemovitostí a náklady na zajištění technického stavu pozemků po změně územního plánu s ohledem na jejich právní a technický stav.

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

Jedná se o pozemky v Bratislavě, nacházející se v oblasti s názvem Laménica, katastrální území Dúbravka s celkovou výměrou cca 106 tisíc m². 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 31.12.2017 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 99,68 % základního kapitálu této společnosti.

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

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 13052 pro k.ú. Frýdek v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a jedenácti přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Frýda, nově postavené v roce 2014 s pronajímatelnou plochou 15 tisíc m², obsazené téměř 60 nájemci (k 31.12.2017 obsazenost obchodního centra činila 97,19%).

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



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

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

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

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

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

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2017 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, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 6979, byla pořízena do majetku fondu dne 18.3.2016. Fond je k 31.12.2017 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

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

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava -Město, v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava. Nemovitosti sestávají ze deseti budov a celkem dvaceti jedna pozemků. Jedná se o logistický areál Tulipan Park Ostrava. Tento areál nabízí celkem 18 tis. m² skladových ploch a 2 tis. m² kancelářského a sociálního zázemí a je určen pro logistiku a lehkou výrobu. Mezi nájemce areálu patří společnosti Erwin Quarder, WAVIN Ekoplastik s.r.o., CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER, Danielson a KOELNER (k 31.12.2017 obsazenost areálu činila 86,65%).

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



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

Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu a jsou pravidelně udržovány.

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

Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2017 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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

6. Váci Greens C

Společnost VGO Center Kft., se sídlem Bajcsy-Zsilinsky út 78., 1055 Budapešť, Maďarsko, registrační číslo 25539149-2-41 byla založena fondem jako jediným společníkem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 3.5.2016. Fond je jediným společníkem této společnosti.

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

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



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

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch ERSTE Bank Hungary Zrt., Népfürdő utca 24-26, Budapešť, Maďarsko za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s nákupem nemovitostí do majetku nemovitostní společnosti VGO Center Kft.

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

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

Obecně lze 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 Bajcsy-Zsilinsky út 78., 1055 Budapešť, Maďarsko.

7. Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem ul. Poleczki 35, 02-822 Warsaw, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k 31.12.2017 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostí společnosti byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný členem výboru odborníků 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 31.12.2017 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 zápůjčky poskytnuté na úhradu ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

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

Obecně lze 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.

Seznam členů výboru odborníků

Ing. Jiří Šimek - datum vzniku funkce: 26.02.2014, datum zániku funkce: 26.02.2017

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: 20.05.2014, datum zániku funkce: 20.05.2017

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.

Ing. Karel Cihelna MRICS – datum vzniku funkce: 18.06.2016

Vystudoval Vysoké učení technické v Praze, fakulta stavební, a dále absolvoval specializační studium znalectví v oboru ekonomika (ceny a odhady, oceňování nemovitostí, stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové) na Institutu oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze; od roku 2003 působil jako specialista zajištění úvěrů nemovitostmi ve společnosti Živnostenská banka, a.s., od roku 2007 jako vedoucí týmu v oddělení oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s.; od roku 2015 je akreditovaným členem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) a současně držitelem certifikátu odhadce nemovitosti vydaným Bankovní institutem vysoká škola, a.s.

Ing. Aleš Kadlečík – datum vzniku funkce: 27.02.2017

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance a oceňování podniku, následně absolvoval specializační studium znalectví v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí na Institutu oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze; dlouhodobě se specializuje na oblast znalectví a oceňování, je managerem znaleckého ústavu Mazars Consulting, s.r.o.

Ing. Jana Ziburová – datum vzniku funkce: 21.05.2017

Vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Veřejná správa a regionální rozvoj, dlouhodobě se specializuje na oceňování nemovitostí, ve společnosti Jones Lang LaSalle zastává pozici Senior Valuer v oddělení oceňování nemovitostí.

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

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

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

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

Údaje o záměru změnit investiční strategii

Nezamýšlí se v současné době změna investiční strategie.

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

Veškeré zákonem stanovené limity fond v rozhodném období dodržoval.

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

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

V Praze 24. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora

o ověření roční účetní závěrky sestavené
za období od 1. ledna do 31. prosince 2017

společnosti

ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,
ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

ADMU s.r.o., audit daně mzdy účetnictví,
se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 802/56, IČ 294 11 581, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze pod spisovou značkou C 204903, tel. 602495379, 604513263, www.ADMU.cz, Info@ADMU.cz



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě I. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správce fondu za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a

povaŹujř se za vřznamnř (materiřlnř), pokud lze reřlnř předpoklřdat, Źe by jednotlivř nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomickř rozhodnutř, kterř uŹivatele ťčetnř zřvřrky na jejřm zřkladř přijmou.

Přř provřdřnř auditu v souladu s vřře uvedenřmi předpisy je nařř povinnostř uplatřňovat břhem celřho auditu odbornř ťsudek a zachovřvat profesnř skepticismus. Dřle je nařř povinnostř:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika vřznamnř (materiřlnř) nesprřvnosti ťčetnř zřvřrky zpřsobenř podvodem nebo chybou, navrhnout a provřst auditorskř postupy reagujřcř na tato rizika a zřskat dostatečně a vhodnř dřkaznř informace, abychom na jejich zřkladř mohli vyjřdřit vřrok. Riziko, Źe neodhalřme vřznamnou (materiřlnř) nesprřvnost, k nřž dořlo v dřsledku podvodu, je vřtřř nřž riziko neodhalenř vřznamnř (materiřlnř) nesprřvnosti zpřsobenř chybou, protoŹe součástř podvodu mohou břt tajnř dohody (koluze), falřovřnř, ťmyslnř opomenutř, nepravdivř prohlřřenř nebo obchřzenř vnitřnřch kontrol.
- Seznřmit se s vnitřnřm kontrolnřm systřmem Společnřsti relevantnřm pro audit v takovřm rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorskř postupy vhodnř s ohledem na danř okolnosti, nikoli abychom mohli vyjřdřit nřzor na ťinnost jejich vnitřnřho kontrolnřho systřmu.
- Posoudit vhodnost pouŹitřch ťčetnřch pravidel, přiměřenost provedenřch ťčetnřch odhadř a informace, kterř v třto souvislosti sprřvce fondu ZFP realitnř fond, otevřenř podřlovř fond, ZFP Investments, investicnř společnř, a.s. Společnřsti uvedlo v přřloze ťčetnř zřvřrky.
- Posoudit vhodnost pouŹitř předpokladu nepřetrŹitřho trvřnř přř sestavenř ťčetnř zřvřrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromřdřnř dřkaznř informace existuje vřznamnř (materiřlnř) nejřstota vyplřvajřcř z udřlostř nebo podmřnek, kterř mohou vřznamnř zpochybnit schopnost Společnřsti nepřetrŹitř trvat. JestliŹe dojdeme k zřvřru, Źe takovř vřznamnř (materiřlnř) nejřstota existuje, je nařř povinnostř upozornit v nařř zprřvř na informace uvedenř v třto souvislosti v přřloze ťčetnř zřvřrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečně, vyjřdřit modifikovanř vřrok. Nařř zřvřry třkajřcř se schopnosti Společnřsti nepřetrŹitř trvat vychřzejř z dřkaznřch informacř, kterř jsme zřskali do data nařř zprřvy. Nicmřnř budoucř udřlosti nebo podmřnky mohou vřst k tomu, Źe Společnřst ztratř schopnost nepřetrŹitř trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členřnř a obsah ťčetnř zřvřrky, vřt'nř přřlohy, a dřle to, zda ťčetnř zřvřrka zobrazuje podkladovř transakce a udřlosti zpřsobem, kterř vede k vřrnřmu zobrazenř.


Nařř povinnostř je informovat sprřvce fondu ZFP realitnř fond, otevřenř podřlovř fond, ZFP Investments, investicnř společnř, a.s. mimo jinř o plřnovanřm rozsahu a načasovřnř auditu a o vřznamnřch zřjřtřnřch, kterř jsme v jeho přřbřhu učinili, vřt'nř zřjřtřnřch vřznamnřch nedostatku ve vnitřnřm kontrolnřm systřmu.

V Praze dne 24. dubna. 2018

ADMU s.r.o.
Vřclavskř nřmřstř 802/56
Evidenčnř číslo oprřvnřnř 548



Auditor, kterř jmřenem společnřsti
vypracoval zprřvu:



Ing. Zdeňka Slřmovř
oprřvnřnř ř. 1458

Rozvaha

Aktiva	31. prosince 2017	31. prosince 2016
	tis. Kč	tis. Kč
Pohledávky za bankami	1 142 451	842 009
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 199 143	936 805
Dluhové cenné papíry	78 213	83 480
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	2 680 484	2 053 694
Ostatní aktiva	34 552	
Náklady příštích období	638	421
Aktiva celkem	5 135 481	3 916 409

Pasiva	31. prosince 2017	31. prosince 2016
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	12 969	12 868
Ostatní pasiva	86 677	21 762
Výnosy a výdaje příštích období	4 000	141
Emisní ážio	279 373	146 645
Kapitálové fondy	4 209 335	3 399 762
Oceňovací rozdíly	571 779	374 386
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-39 155	-17 344
Zisk nebo ztráta za účetní období	10 503	-21 811
Pasiva celkem	5 135 481	3 916 409

Výkaz zisku a ztráty

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	46 887	47 765
Náklady na poplatky a provize	80 050	63 492
Zisk nebo ztráta z finančních operací	47 621	-4 251
Ostatní provozní výnosy	25	20
Ostatní provozní náklady	0	4
Správní náklady	3 980	1 849
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10 503	-21 811
Daň z příjmů	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti po zdanění	10 503	-21 811

Přehled o změnách vlastního (fondového) kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	0	64 312	0	2 697 787	204 820	-19 657	2 313	2 949 575
čistý zisk/ztráta za účet.období							-21 811	-21 811
Emise a odkupy podílových listů				701 975				701 975
ostatní změny		82 333			169 566	2 313	-2 313	251 899
Zůstatek k 31. 12 2016	0	146 645	0	3 399 762	374 386	-17 344	-21 811	3 881 638

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	0	146 645	0	3 399 762	374 386	-17 344	-21 811	3 881 638
čistý zisk/ztráta za účet.období							10 503	10 503
Emise a odkupy podílových listů				809 573				809 573
ostatní změny		132 728			197 393	-21 811	21811	330 121
Zůstatek k 31. 12 2017	0	279 373	0	4 209 335	571 779	-39 155	10 503	5 031 835

Sestaveno dne 24. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2017

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

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. 2017. 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 zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám 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 2017 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

	31.12.2017	31.12.2016
Běžné účty	664 768	131 822
Termínové vklady	470 683	630 187
Vázané účty	7 000	80 000
Celkem	1 142 451	842 009

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

	31.12.2017	31.12.2016
Florenc Office Center s.r.o.	90 562	95 810
Logis R s.r.o.	184 286	184 286
OC Frýda a.s.	166 047	178 540
SOLTEX obchodní a.s.	151 892	160 694
VGO Center Kft	302 584	317 475
Kotlarska	303 772	0
Celkem	1 199 143	936 805

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 jejích dluhů, zápůjčka společnost Soltex obchodní a.s. poskytnuta za účelem úhrady dluhu, zápůjčka společnosti VGO Center za účelem koupě nemovitosti, zápůjčka společnosti Kotlarska za účelem úhrady jejích dluhů.

4.3. Dluhové cenné papíry

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

	31.12.2017	31.12.2016
DP - Pro Partners Holding, a.s.	78 213	83 480
Celkem	78 213	83 480

4.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Tržní hodnota 31.12.2016	Přírůstky	Příplatek mimo ZK	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota 31.12.2017
Florenc Office Center s.r.o.	449 641			-24 355	425 286
Logis R s.r.o.	795 663			94 466	890 129
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	162 120			-8 880	153 240
OC Frýda a.s.	292 493			36 268	328 761
SOLTEX obchodní a.s.	241 356			3 348	244 704
VGO Center Kft.	112 421	42		93 934	206 397
Kotlarska 11 Sp. Z o.o.	0	428 847		-5 006	423 841
Náklady na pořízení účastí	0	8 126			8 126
Celkem	2 053 694				2 680 484

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

	31.12.2017	31.12.2016
Kladné reálné hodnoty derivátů	34 552	0
Celkem	34 552	0

4.6. Náklady a příjmy příštích období

	31.12.2017	31.12.2016
Náklady a příjmy příštích období	638	421
Celkem	638	421

Jedná se o časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

4.7. Závazky vůči nebankovním subjektům

	31.12.2017	31.12.2016
Ostatní závazky	12 970	12 868
Celkem	12 970	12 868

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

4.8. Ostatní pasiva

	31.12.2017	31.12.2016
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 4.12.)	21 750	7 617
Závazek vůči státnímu rozpočtu	186	0
Různí věřitelé – závazky	64 741	14 145
Celkem	86 677	21 762

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 vůči společnosti Kotlarska.

4.9. Výnosy a výdaje příštích období

	31.12.2017	31.12.2016
Výnosy a výdaje příštích období	3 999	141

Jedná se o časové rozlišení nákladů za audit, poplatky za správu depozitáři a předpokládané výdaje na pořízení nemovitostní společnosti Kotlarska.

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 2017 činila 1,1954 Kč (2016: 1,14117 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2017 a 2016.

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 2017 ve výši 10 503 tis. Kč se převede na neuhrazenou ztrátu z Předchozích období.

Přehled změn fondového kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	0	146 645	0	3 399 762	374 386	-17 344	-21 811	3 881 638
čistý zisk/ztráta za účet.období							10 503	10 503
Emise a odkupy podílových listů				809 573				809 573
ostatní změny		132 728			197 393	-21 811	21 811	330 121
Zůstatek k 31.12.2017	0	279 373	0	4 209 335	571 779	-39 155	10 503	5 031 835

4.11. Oceňovací rozdíly

	31.12.2017	31.12.2016
Z přecenění derivátů	0	-7 617
Z přecenění přepočtu účastí	571 779	382 003
Celkem	571 779	374 386

4.12. Finanční deriváty

Nominální hodnota

	31.12.2017		31.12.2016	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové nástroje				
Měnové forwardy, swapy	2 769 249	2 763 769	1 936 175	1930 501
Měnové nástroje celkem	2 769 249	2 763 769	1 936 175	1930 501

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31. 12. 2017.

Reálná hodnota

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové nástroje				
Měnové forwardy, swapy	34 552			7 617
Měnové nástroje celkem	34 552			7 617

4.13. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	31.12.2017	31.12.2016
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	2 600	1 400
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	40 812	39 450
Úroky z dluhových cenných papírů	3 475	3 648

Výnosy z derivátových operací	67 156	3 267
Výnosy jiné	25	0
Celkem	114 068	47 765

4.14. Náklady na poplatky a provize

	31.12.2017	31.12.2016
Obhospodařovatelský poplatek	78 839	62 416
Depozitářský poplatek	1 053	938
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	79	0
Ostatní poplatky a provize	79	138
Celkem	80 050	63 492

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

	31.12.2017	31.12.2016
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-19 535	-4 251
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	0	0
Celkem	-19 535	-4 251

4.16. Správní náklady

	31.12.2017	31.12.2016
Náklady na audit	90	60
Náklady na daně a poplatky	468	0
Náklady spojené s výběrem odborníků, náklady s nemovitost. společnostmi	3 422	1 789
Správní náklady celkem	3 980	1 849

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

	31.12.2017	31.12.2016
Zisk (ztráta) z běžné činnosti	10 503	-21 812

4.18. Daň z příjmů

	31.12.2017	31.12.2016
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

	31.12.2017	31.12.2016
Pohledávky za spřízněnými osobami	0	0

Pohledávky za spřízněnými osobami nebyly vykázány.

	31.12.2017	31.12.2016
Závazky účtované fondu od spřízněných osob	9 657	8 178

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. 2017 jako závazek v podrozvaze finanční derivátové transakce, které mají datum vypořádání v r. 2018, a to ve výši Kč 2 763 769 tis. a jako pohledávku transakce ve výši Kč 2 769 249 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 31.12.2017 zástavní právo k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů. Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem ze dne 20.3.2015 eviduje fond jako zástavní věřitel zástavní právo k nemovitostem v kat. území Radonice u Prahy (pozemky a stavby budov logistického areálu Radonice). Fond ode dne 18.3.2016 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Frýdek, obec Frýdek-Místek (pozemky a stavba budovy obchodního centra Frýda). Fond ode dne 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).

4.24. Události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly ve fondu žádné jiné důležité skutečnosti.

Sestaveno dne 24. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová