



Výroční zpráva 2022

**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**

Podílový fond je obhospodařován společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. od jeho vytvoření.

Vedle aktivní správy majetku fondu na základě výsledku neustálého monitoringu vhodných investičních příležitostí byla v roce 2022 upřena pozornost zejména na akvizici dalších nemovitostních aktiv, která by rozšířila portfolio nemovitostních aktiv v majetku fondu - logistického centra obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, pozemků v Bratislavě, obchodního centra Frýda ve Frýdku-Místku, logistického areálu Tulipan Park Ostrava, administrativní budovy Váci Greens C v Budapešti, administrativní budovy Kotlarska 11 v Krakově, obchodního centra Forum Poprad v Popradu a administrativní budovu Woloska 24 ve Varšavě. V roce 2022 bylo do majetku fondu pořízeno jedno nemovitostní aktivum – administrativní budova Blumental Offices v Bratislavě.

c) **Údaje o portfolio manažerech**

Po celou dobu roku 2022 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.

Druhým portfolio manažerem fondu byl v rozhodném období pan Mgr. Michal Ďurica. Je absolventem Univerzity Komenského v Bratislavě (fakulta matematiky, fyziky a informatiky). Od roku 2011 je portfolio managerem slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s.

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 týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852**

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

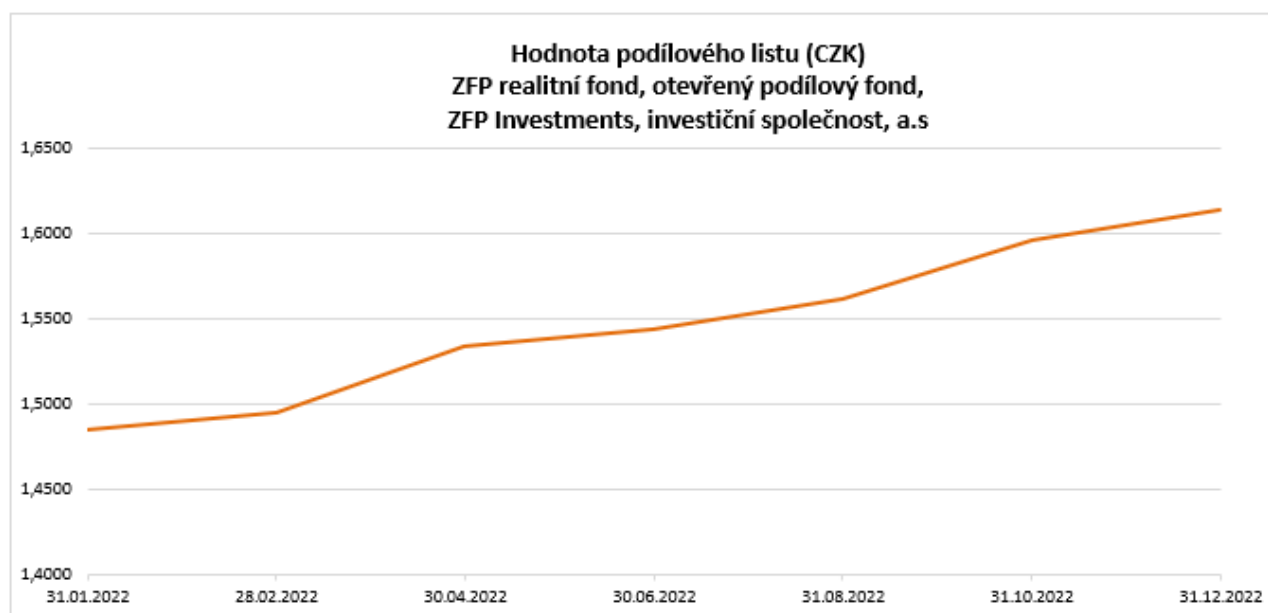
g) **Údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala**

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 31.12.2022
	tis. Kč	tis. Kč
Logis R s.r.o.	453 327	1 339 014
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	140 264	156 145
OC Frýda a.s.	191 348	301 723
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	431 116
VGO Center Kft.	128 267	709 906
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	433 042	551 308
Forum Poprad, a.s.	746 006	868 451
Dahlia W24 Sp. z o.o.	729 251	993 999
BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o.	602 126	695 458
BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o.	512 467	577 408
BLUMENTAL PROPERTY, s. r. o.	152 778	170 712
Dluhopisy	Pořizovací cena	Cena k 31.12.2022
Státní dluhopis CZGB Float 04/18/23	320 000	334 049

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 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 317 171 tis. Kč.

Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 2 662 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 701 tis. Kč.

Dalšími náklady byly náklady na bankovní poplatky ve výši 3 188 tis. Kč, náklady spojené s výborem odborníků ve výši 615 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů ve výši 51 738 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 109 531 tis. Kč, náklady na daně a poplatky 2 011 tis. Kč.

l) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Ke konci rozhodného období je v oběhu celkem 7 437 459 379 kusů podílových listů fondu.

m) Údaje o počtu vydaných a odkoupených podílových listů

V rozhodném období bylo vydáno celkem 949 285 943 kusů podílových listů a odkoupeno 740 376 028 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 1,6139 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 bylo do majetku fondu pořízeno jedno nemovitostní aktivum – administrativní budova Blumental Offices v Bratislavě a jedno nemovitostní aktivum bylo z majetku fondu odprodáno – pozemky Triblavina u Bratislavy.

V daném roce nebyly do portfolia fondu pořizovány dluhopisy, k 31.12.2022 se v majetku fondu nacházel státní dluhopis CZGB Float 04/18/23.

Kromě účastí v nemovitostních společnostech a dluhopisů tvořily majetek fondu především pohledávky vůči bankám a nebankovním subjektům.

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondový kapitál k datu ocenění fondu	12 003 329 741	10 643 125 978	9 310 149 093
Hodnota fondového kapitálu na 1 kus podílového listu	1,6139	1,4724	1,4127

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 aktiv spojených s investicemi do nemovitostních společností fond používal v rozhodném období obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 31.12.2022 bylo u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB), České spořitelny, a.s. a u Komerční banky, a.s. otevřeno za účelem zajištění 3 forwardy a 12 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 31.12.2022 kladnou reálnou hodnotu 334 585 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činí 334 585 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. K 31.12.2022 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	31.12.2022
Metoda hrubé hodnoty aktiv	1,5905
Závazková metoda	1,1607

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 31.12.2022 byly u ČSOB, České spořitelny, a.s. a Komerční banky, a.s. za účelem zajištění cizoměnových aktiv spojených s investicemi do nemovitostních společností 3 forwardy a 12 swapů s celkovým závazkem ve výši 6 807 813 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 2022 mzdy pracovníkům a odměny vedoucím osobám celkem výši 23 473 tis. Kč, přičemž pevná složka činila částku ve výši 10 386 tis. Kč a pohyblivá složka částku ve výši 13 087 tis. Kč. Odměny byly vyplaceny celkem 11 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 2022 mzdy pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, a to ve výši 7 005 tis. Kč a odměny vedoucím osobám (členům představenstva) ve výši 10 290 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. 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 konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

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

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

2. 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 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. 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. Svojí 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 konstatovat, 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.

3. 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 31.12.2022 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 přílehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Frýda, nově postavené v roce 2014 s pronajímatelnou plochou 15 tisíc m², obsazené 57 nájemci (k 31.12.2022 obsazenost obchodního centra činila 94,69 %).

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, PEPCO, 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 31.12.2022 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 konstatovat, 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.

4. 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 31.12.2022 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění 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, PSČ 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, CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER, KOELNER, KOELNER III. a ELEKTRO S.M.S. (k 31.12.2022 obsazenost areálu činila 100 %).

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 31.12.2022 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 konstatovat, 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.

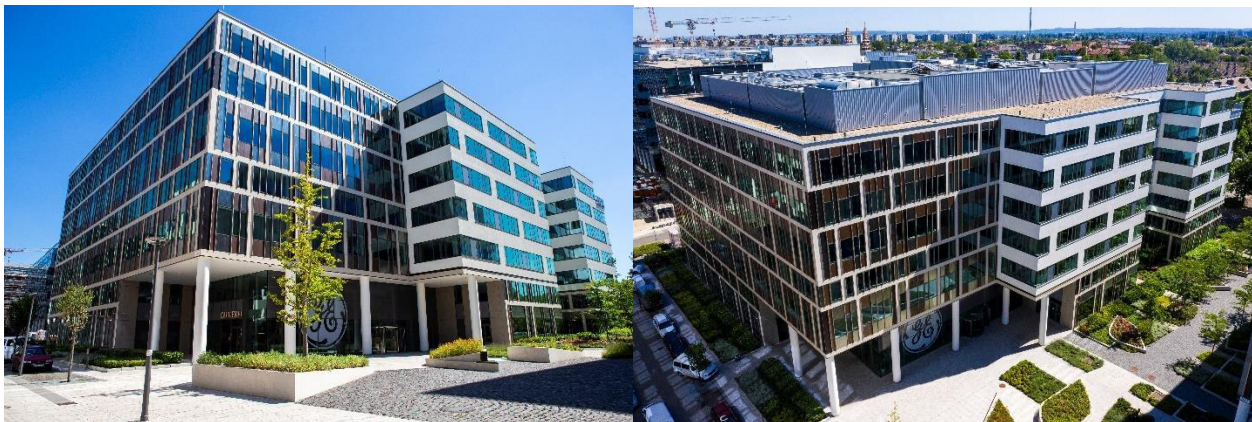
Budovu spravuje společnost Investiční a majetková, a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 261 82 556.

5. Váci Greens C

Společnost VGO Center Kft., se sídlem Váci út 117-119. C. ép., 1138 Budapešť, Maďarsko, registrační číslo 25539149-2-41 byla založena fondem jako jediným společníkem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 3.5.2016. Fond je jediným společníkem této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této 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 společnostmi z globální skupiny General Electric. 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 věčná břemena zapsaná na listu vlastnictví č. 26118/1 katastrálního úřadu v Budapešti, Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala. Dle charakteru věčných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věčná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, 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 Robertson Property Management Zrt., se sídlem Váci út 117-119. A/1., 1138 Budapešť, Maďarsko.

Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem Rondo Daszyńskiego 1, 00-843, Varšava, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k 31.12.2022 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný členem výboru odborníků paní Ing. Janou Ziburovou, nar. 30.11.1980, bytem Písecká 2228/4, Praha 3 - Vinohrady, ke dni 30.11.2017, a druhý vypracovaný společností Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., se sídlem Varšava Pl. Piłsudskiego 1, IČO 0000039711, ke dni 30.11.2017. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. KR1P/00468899/1, KR1P/00468897/7, KR1P/00469508/1 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají ze dvou budov a pěti pozemků. Dále se majetku této nemovitostní společnosti nacházejí nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. KR1P/00455456/0, KR1P/00189561/3 v příslušném

registru, vedeném Sad rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají ze dvou pozemků, na nichž jsou postaveny budovy, v nichž se nacházejí parkovací stání.

Jedná se o novou administrativní budovu, která byla dokončena v říjnu 2017 a disponuje plochou téměř přes 11 tisíc m², z čehož více než 9 tisíc m² tvoří kanceláře a necelé 2 tisíce m² jsou obchodní prostory. Mezi nájemce budovy patří společnosti Grand Parade, Chatham Financial, Corvil Poland, PZU Zdrowie, Refinitiv a mFinance (k 31.12.2022 obsazenost areálu činila 95,65 %).



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 konstatovat, 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 Sp. z o.o., se sídlem Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Varšava, Polsko.

6. Obchodní centrum Forum

Společnost Forum Poprad, a.s., se sídlem Malý trh 2/A, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikační číslo 36732117, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 6865/B, byla pořízena do majetku fondu dne 7.12.2018. Fond je k 31.12.2022 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 94,00 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky členy výboru odborníků účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný paní Ing. Janou Ziburovou, nar. 30.11.1980, bytem Písecká 2228/4, Praha 3 - Vinohrady, ke dni 31.8.2018, a další vypracovaný panem Ing. Alešem Kadlečkem, nar. 12.8.1985, bytem Pod Vrchem 2788, Mělník, ke dni 31.8.2018. 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. 5815 pro k.ú. Poprad v katastru nemovitostí, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným

Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, a predstavujúci budovu obchodného centra spolu s pozemkom, na němž je budova postavená a päť prílehlými pozemky. Jedná sa o maloobchodné centrum Forum, nově postavené v roce 2015 s pronajímatelnou plochou 22, 5 tisíc m², obsazené téměř 120 nájemci (k 31.12.2022 obsazenost obchodního centra činila 94,69 %).



Jedno z nejmodernějších nákupních center na Slovensku Forum Poprad bylo otevřeno v centru města v říjnu 2015 a je dominantním cílem pro nákupy v Popradu a jeho širokém okolí. Ve spádové oblasti s dojezdem do 30 minut žije více jak 215 000 obyvatel, přičemž centrum ročně přiláká téměř 6 miliónů návštěvníků. V plně obsazeném centru s pronajímatelnou plochou 22 500 m² se nachází 120 nákupních jednotek a 450 parkovacích míst. Zároveň jsou zde umístěny kavárny a restaurace s venkovními terasami s překrásným výhledem na Vysoké Tatry.

Město Poprad je slovenské okresní město, ze kterého vedou důležité silniční spoje na Polsko a do Vysokých Tater. Mezinárodní letiště Poprad – Tatry se nachází 4 km od centra města a je nejvýše položeným letišťem pro střední a krátké lety ve střední Evropě, například spojení mezi Londýnem a Popradem je dostupné 3x týdně.

Mezi hlavní nájemce obchodního centra patří značky jako například New Yorker, H&M, Lindex, Cropp, Reserved, C&A, CCC, Intersport, PEPCO, Tesco a mnoho dalších.

Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Všeobecná úverová banka, a.s. za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s financováním výstavby budovy a dále jsou 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 31.12.2022 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5815 pro k.ú. Poprad. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, 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 spravovala ke dni 31.12.2022 společnost Reality management, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, identifikační číslo 26688301.

8. Wołoska 24

Společnost Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem ul. Wołoska 24, 02-675 Varšava, Polsko, registrační číslo 890528 byla pořízena do majetku fondu dne 23.4.2021. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje, akcionářem této nemovitostní společnosti rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 15.4.2021, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke dni 15.4.2021. 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. WA2M/00167869/8 a WA2M/00160322/3 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají z jedné budovy, postavené na třech pozemcích. Nemovitost je postavena na pozemcích číslo 23/2, 35/5 a 36/5 v ulici Woloska číslo 24, Varšava, Polsko.

Jedná se o administrativní budovu, která byla dokončena v roce 2016 a která disponuje pronajímatelnou plochou 23 500 m², nabízí 518 parkovacích míst v podzemních garážích a další parkovací místa v nadzemní části. Mezi hlavní nájemce patří významné společnosti jako NEST BANK, ARVAL Group, Hyundai a Teleperformance (k 31.12.2022 obsazenost budovy činila 93,99 %).

Kancelářská budova Woloska 24 byla postavena lídrem na trhu komerčních nemovitostí v Polsku – společností Ghelamco v roce 2016. Jedná se o administrativní budovu třídy A, která se nachází ve varšavském městském obvodu Mokotów (prestižní lokalita s dobrou dopravní dostupností). Budova byla postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti a obdržela certifikát BREEAM 'Excellent'. Budova disponuje vynikajícím zázemím, k dispozici je mnoho parkovacích míst, šatny a sprchy určené výhradně pro cyklisty. Pohodlný přístup do budovy je zajištěn dvěma samostatnými vchody z ulic Woloska a Magazynowa. Budova je také v těsné blízkosti tramvajových a autobusových zastávek. 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. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, 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 MVGM Property Management Poland Sp. z o.o., se sídlem ul. Prosta 70, 00-838, Varšava, Polsko.

9. Blumental Offices

Nemovitost je vlastněna prostřednictvím třech nemovitostních společností, a to společnosti BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o., se sídlem Mýtna 48, 811 07 Bratislava, Slovenská republika, identifikační číslo 47 257 261, společnosti BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o., se sídlem Mýtna 48, 811 07 Bratislava, Slovenská republika, identifikační číslo 47 257 296 a společnosti BLUMENTAL PROPERTY, s. r. o., se sídlem Mýtna 48, 811 07 Bratislava, Slovenská republika, identifikační číslo 46 836 322.

Tyto společnosti byly pořízeny do majetku fondu dne 16.8.2022. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje, akcionářem těchto nemovitostních společností v rozsahu 100 % základního kapitálu.

Před nabytím účasti fondu v těchto nemovitostních společnostech byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku těchto nemovitostních společností, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 18.7.2022, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke

dni 21.7.2022. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku těchto nemovitostních společností se nachází nemovitosti zapsané na listech vlastnictví č. 9856, 9857, 9858 a 3160 pro k.ú. Staré město, obec Bratislava – m.č. Staré Město, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava, a představující budovu spolu s 13 pozemky.

Jedná se o administrativní budovu, která byla dokončena v roce 2018 a která disponuje pronajímatelnou plochou 21 672 m². Mezi hlavní nájemce patří významné společnosti jako Zurich Insurance Company Ltd., Slovenská banková asociácia a TPA AUDIT, s.r.o. (k 31.12.2022 obsazenost části budovy vlastněné prostřednictvím BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o činila 97,59 %, obsazenost části budovy vlastněné prostřednictvím BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o činila 94,88 % a obsazenost části budovy vlastněné prostřednictvím BLUMENTAL PROPERTY, s.r.o činila 85,68 %).



Administrativní budova Blumental Offices byla postavena developerskou společností CORWIN a.s. v roce 2018. Jedná se o administrativní budovu třídy A, která se nachází ve výborné lokalitě Bratislava – Staré město. Budova byla postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti a disponuje certifikátem LEED GOLD. Budova o dvanácti nadzemních podlažích a dvou podzemních podlažích kombinuje administrativní část s prostory určenými pro poskytování služeb, v budově se nachází 429 parkovacích míst. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem. Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, 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 AKZ INFRA, s. r. o., se sídlem Mýtna 48, Bratislava, Slovenská republika.

Seznam členů výboru odborníků

Ing. Karel Cihelna MRICS – datum vzniku funkce: 06.09.2022

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 působil jako vedoucí týmu a nyní působí ve funkci výkonného manažera 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. Jiří Šimek – datum vzniku funkce: 16.04.2020

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 znaleství a oceňování, je vedoucím znaleckého ústavu Mazars Consulting, s.r.o.

Ján Zibura, MSc, MRICS – datum vzniku funkce: 16.06.2020

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 Head of Valuation v oddělení oceňování nemovitostí.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držetím 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 31.3.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření roční účetní závěrky sestavené
za období od 1. ledna do 31. prosince 2022

společnosti

ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 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 obdržných 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 považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31. března 2023



ADMU s.r.o.
Václavské náměstí 802/56

Evidenční číslo oprávnění 548

Auditor, který jménem společnosti
vypracoval zprávu:



Ing. Zdeňka Slámová
oprávnění č. 1458

Rozvaha

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

Sídlo: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 -
Krč

Identifikační číslo: CZ0008474046
Předmět podnikání: Otevřený podílový fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. březen 2023

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)	13 114 629		13 114 629	11 015 609
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0		0	0
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)	0		0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0		0	0
	b) ostatní pohledávky	0		0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	3 697 976		3 697 976	3 106 050
	v tom: a) splatné na požádání	2 175 371		2 175 371	2 095 468
	b) ostatní pohledávky za bankami	1 522 605		1 522 605	1 010 582
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	1 945 391		1 945 391	1 997 025
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání	0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty	1 945 391		1 945 391	1 997 025
5	Dluhové cenné papíry (Σ)	334 049		334 049	430 757
	v tom: a) vydané vládními institucemi	334 049		334 049	324 495
	b) vydané ostatními osobami	0		0	106 262
6	Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	0			
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	6 800 369		6 800 369	5 309 521
	z toho: v bankách	0		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	0		0	0
	z toho: v bankách	0		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)				
	a) goodwill	0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0			
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)				
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0			
11	Ostatní aktiva	335 875		335 875	171 977
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	970		970	278

	PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		11 015 609
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)		
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	484 450	4 581
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	11 954	4 581
	c) ostatní závazky za nebankovními subjekty	472 496	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	0	
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4	Ostatní pasiva	626 091	367 805
5	Výnosy a výdaje příštích období	1 786	97
6	Rezervy (Σ)	0	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	0	0
7	Podřízené závazky	0	0
	Cizí zdroje	0	
8	Základní kapitál (Σ)	0	
	z toho: a) splacený základní kapitál	0	0
9	Emisní ažio	1 398 271	1 287 781
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12	Kapitálové fondy	7 437 834	7 228 549
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	2 535 359	1 931 996
	z toho: a) z majetku a závazků	-7 742	-7 953
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	2 543 101	1 939 948
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	211 223	112 814
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	419 615	81 987
16	Vlastní kapitál		10 643 126
Sestaveno dne: 31.03.2023			
Sestavil:			

Výkaz zisku a ztráty

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

Sídlo: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč

Identifikační číslo: CZ0008474046

Předmět podnikání: Otevřený podílový fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. březen 2023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2022

(v tisících Kč)

		Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	286 973	112 374
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	16 512	16 235
	b) úroky z ostatních aktiv	270 461	96 138
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4 715	0
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) úroky z ostatních pasiv	4 715	0
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)	1 368	46 937
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	1 368	46 937
	b) ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	432 552	1 013 545
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	596 296	935 683
7	Ostatní provozní výnosy	63	61
8	Ostatní provozní náklady	0	0
9	Správní náklady (Σ)	3 328	1 284
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)		
	z toho: aa) mzdy a platy		0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0
	ac) ostatní		0
	b) ostatní správní náklady	3 328	1 284
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0

16	Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
17	Tvůrba a použití ostatních rezerv	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	444 106	80 226
23	Daň z příjmu	24 491	-1 761
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	419 615	81 987

Sestaveno dne:
31.03.2023

Sestavil:

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	81 987	81 987
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise a odkupy podílových listů	0	0	0	638 009	0	0	0	638 009
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	291 154	0	0	320 171	-114 051	115 187	612 461
Zůstatek k 31.12.2021	0	1 287 781	0	7 228 549	1 931 996	112 813	81 987	10 643 126
Zůstatek k 1.1.2022	0	1 287 781	0	7 228 549	1 931 996	112 813	81 987	10 643 126
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	419 615	419 615
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise a odkupy podílových listů	0	0	0	209 285	0	0	0	209 285
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	110 489	0	0	603 364	98 410	-81 987	730 276
Zůstatek k 31.12.2022	0	1 398 270	0	7 437 834	2 535 360	211 223	419 615	12 002 302

Sestaveno dne 31. 3. 2023

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:



Martina Koupová

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2022

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále „fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“), a 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.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku fondu investiční společnost provádí i administraci fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci.

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 (dále jen „VoÚBFI“), a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen VoBÚP) Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

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. 2022. 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 podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů fondu je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu je prováděno na měsíční 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“)

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 související s oceněním 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.

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 2022 činí 5 %.

Odložená daň

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 z přepočtu účastí“, a kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu dluhopisů, které se vykazují v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

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.

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. Změny účetních metod platné od předchozího účetního období

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od předchozího účetního období, tj. od 1. 1. 2021 investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

Finanční aktiva

V souladu s IFRS 9 lze finanční aktiva klasifikovat do následujících kategorií: (i) finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou, (ii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku a (iii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Klasifikace finančního aktiva podle IFRS 9 obecně vychází z obchodního modelu, ve kterém je finanční aktivum řízeno, a z charakteristik jeho smluvních peněžních toků.

Investice v dceřiných společnostech

Investice v dceřiných společnostech lze považovat za finanční nástroje v rozsahu IFRS, konkrétně finanční aktivum dle vymezení v IAS 32 Finanční nástroje: prezentace. Tato aktiva jsou v nekonsolidované účetní závěrce zachyceny v souladu s IAS 27 Samostatná účetní závěrka, přičemž tento standard umožňuje volbu týkající se konkrétního zachycení a ocenění (pořizovací cena, reálná hodnota, ekvivalence). V kontextu působnosti investičního fondu a legislativního požadavku na ocenění aktiv reálnou hodnotou (viz § 196 ZISIF), byla učiněna volba na zachycení a ocenění v souladu s IFRS 9.

Volba účetního postupu je činěna při prvotním zachycení a je neodvolatelná až do okamžiku vyřazení, tj. není možné změnit přístup v zachycení přecenění po dobu držby finanční investice. U finančních investic není rozlišován dopad přecenění a dopad prodeje, neboť má docházet ke kontinuálnímu přeceňování reálnou hodnotou.

Finanční investice oceňované reálnou hodnotou, které představují podíl v jiné společnosti, nejsou předmětem snížení hodnoty, resp. tvorby opravných položek a též nejsou předmětem kurzových přepočtů (je-li podíl denominován v cizí měně, projevuje se změna kurzu v celkové změně reálné hodnoty). Jakákoliv úprava hodnoty je dána změnou reálné hodnoty, tj. přeceněním.

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 s přeceněním do ostatního úplného výsledku, resp. v českém účetním prostředí přímo do vlastního kapitálu jako úprava fondu z přecenění. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s podstatným vlivem“. Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

Nakoupené dluhopisy

Nakoupené dluhopisy jsou v souladu s IAS 32 *Finanční nástroje: prezentace* finančním nástrojem, konkrétně finančním aktivem, neboť v rozsahu svých podmínek představují smluvní právo držitele (investora/věřitele) obdržet peněžní prostředky – úrokové platby nebo nesplacenou část jistiny, a to po dobu držby, případně nejpozději k datu splatnosti nebo při jejich prodeji.

V rozsahu IFRS 9 *Finanční nástroje* jsou finanční aktiva klasifikována a oceňována jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do ostatního úplného výsledku, je-li obchodním záměrem fondu aktivum po určitou dobu držet a ve vhodný okamžik prodat.

Reálná hodnota je vymezena v IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou* a představuje odhad ceny, za níž by mezi účastníky trhu ke dni ocenění za obvyklých tržních podmínek proběhla řádná transakce spočívající v prodeji aktiv nebo převodu závazků.

Poskytnuté zápůjčky, dlouhodobé pohledávky, termínované vklady u bank

Poskytnuté zápůjčky, dlouhodobé pohledávky, termínované vklady u bank (obecně pohledávky) jsou v souladu s IAS 32 finančním nástrojem, konkrétně finančním aktivem. Jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce vyplývá z IFRS 9 a vychází z obchodního modelu, který vůči finančnímu aktivu fond aplikuje.

Poskytnuté zápůjčky jsou dle obchodního modelu držby a realizace finančního aktiva oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Pohledávky z obchodních vztahů na úrovni fondu

Pohledávky z obchodních vztahů jsou v souladu s IAS 32 *Finanční nástroje* finančním aktivem. Pohledávka má být při vzniku oceněna reálnou hodnotou. Jelikož se očekává rychlé zpeněžení, následně jsou obchodní pohledávky oceňovány naběhlou hodnotou, přičemž naběhlá hodnota je rovna fakturaci, tj. nominální hodnota (není úročeno a je krátká splatnost). A současně se tato hodnota označuje za reálnou hodnotu, resp. není zásadní rozdíl.

Emitované podílové listy

Emitované podílové listy jsou finančním nástrojem dle IAS 32, přičemž podstata smluvních ujednání vede k jejich klasifikaci jako finanční závazek nebo kapitálový nástroj.

Dle statutu fondu ZFP vydávané podílové listy zakládají právo podílníka na odkoupení podílového listu zpět podílovým fondem a není právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření. Všechny podílové listy mají identické podmínky. Podílové listy jsou kapitálovým nástrojem a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu.

Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou finančním závazkem. Obchodní závazky jsou při vzniku oceněny reálnou hodnotou a následně naběhlou hodnotou. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

Mezi závazky z obchodních vztahů řadíme i závazek z titulu dosud nevydaných podílových listů a dále kolaterál uhrazený bankou ve formě peněžních prostředků jako záruka ke kladné hodnotě uzavřených derivátů z pohledu fondu.

Deriváty

Fond uzavírá měnové deriváty. Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně měnového kurzu;
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Důvodem uzavření měnových derivátů je zajištění reálné hodnoty některých dceřiných společností, pokud je jejich reálná hodnota ovlivněna měnovým kurzem. Protistranou při uzavírání měnových derivátů jsou banky. Fond nevyhotovuje zajišťovací dokumentaci.

Deriváty jsou v souladu s IFRS 9 oceňovány reálnou hodnotou s vykázáním přecenění do zisků a ztráty (v hospodářském výsledku v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“). V rozvaze je kladná hodnota derivátů vykázána v rámci položky „Ostatní aktiva“. Záporná reálná hodnota je součástí položky „Ostatní pasiva“.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Odložený daňový závazek a pohledávka

Odložený daňový závazek (případně pohledávka) je oceněn ve výši součinu dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv nebo závazků krát očekávaná hodnota sazby daně z příjmu v následujících letech. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

V podmínkách činnosti fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet fondu, konkrétně účastí v nemovitostních společnostech a dluhopisů. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“.

Je-li důvodem vzniku odložené daně přecenění na reálnou hodnotu zachycené v ostatním úplném výsledku (resp. přímo do vlastního kapitálu), je související odložená daň též zachycena též v ostatním úplném výsledku (resp. přímo do vlastního kapitálu), nikoliv do výsledku hospodaření.

5. Doplňující informace k účetní závěrce

5.1 Pohledávky za bankami

	31.12.2022	31.12.2021
Běžné účty	2 175 371	2 095 468
Termínové vklady	1 515 605	1 003 582
Vázané účty	7 000	7 000
Celkem	3 697 976	3 106 050

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

	31.12.2022	31.12.2021
Logis R s.r.o.	184 897	166 565
OC Frýda a.s.	157 160	162 128
SOLTEX obchodní a.s.	143 681	145 652
VGO Center Kft.	351 322	370 048
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	289 727	297 963
Forum Poprad, a.s.	98 156	99 470
Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	720 448	755 199
Celkem	1 945 391	1 997 025

Zápůjčka společnosti Logis R s.r.o. byla 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; zápůjčka společnosti SOLTEX obchodní a.s. poskytnuta za účelem úhrady jejich dluhů; zápůjčka společnosti VGO Center za účelem koupě nemovitosti, v roce 2019 byla poskytnuta další zápůjčka za účelem částečného splacení bankovního úvěru; zápůjčka společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o.

za účelem úhrady jejích dluhů; zápůjčka společnosti Forum Poprad, a.s. za účelem úhrady jejích dluhů; zápůjčka společnosti Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością byla poskytnuta za účelem úhrady jejích dluhů.

5.2 Dluhové cenné papíry

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

	31.12.2022	31.12.2021
DP Deutsche BK	0	30 887
DP Raiffeisen Bank	0	75 375
DP CZGB Státní dluhopis 3123	334 049	324 495
Celkem	334 049	430 757

Dluhové cenné papíry Deutsche BK a Raiffeisen Bank byly ve sledovaném účetním období splaceny.

5.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Tržní hodnota 31.12.2021	Přírůstky/ Úbytky	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota 31.12.2022
Logis R s.r.o.	1 197 983	- 40 000	181 031	1 339 014
GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o.	159 104	0	- 2 959	156 145
OC Frýda a.s.	277 252	0	24 471	301 723
SOLTEX obchodní a.s.	383 429	0	47 687	431 116
VGO Center Kft	597 283	0	112 623	709 906
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	573 851	0	-22 543	551 308
Forum Poprad, a.s.	813 801	0	54 650	868 451
Woloska	948 989	0	45 010	993 999
Logis Triblavina	357 828	-357 828	0	0
Blumental office I	0	609 195	86 263	695 458
Blumental office II	0	518 484	58 924	577 408
Blumental office property	0	154 572	16 140	170 712
Náklady na pořízení účastí	0	5 129	0	5 129
Celkem	5 309 520	889 552	601 297	6 800 369

Společnost Logis R s.r.o. vrátila z části příplatek společníka.

Účast ve společnosti Logis Triblavina, s.r.o. byla ve sledovaném účetním období prodána.

Pořízení účasti představuje náklady související s plánovanou koupí účastí.

Výpočet tržní hodnoty účastí (obecný vzorec):

Vlastní kapitál společnosti + Hodnota nemovitosti – Účetní hodnota nemovitosti

5.4 Ostatní aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
Kladné reálné hodnoty derivátů	335 211	169 971
Pohledávka vůči Kotlarska 11 Sp. z o.o.	664	714
Srážková daň Polsko	0	1 292
Celkem	335 875	171 977

Jedná se o deriváty uzavřené k zajištění hodnot jednotlivých nemovitostních společností.

Pohledávka vůči Kotlarska 11 Sp. z o.o. vyplývá z garance nájemného.

5.5 Náklady a příjmy příštích období

	31.12.2022	31.12.2021
Náklady a příjmy příštích období – úroky	184	278
Náklady a příjmy příštích období – ostatní	786	0
Celkem	970	278

Jedná se o časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů a srážkovou daň, která je odvedena finančnímu úřadu v Polsku z úhrady úroků zápůjčky Kotlarska 11 Sp. z o.o. a Dahlia W24 Sp. z o.o. a bude vykázána v nákladech budoucího účetního období.

5.6 Závazky vůči nebankovním subjektům

	31.12.2022	31.12.2021
Ostatní závazky	11 954	4 581
Ostatní závazky za nebankovními subjekty	472 496	0
Celkem	484 450	4 581

Ostatní závazky představují přijaté úhrady klientů na nákup podílových listů a nevypořádané žádosti klientů o odkup podílových listů fondu.

Ostatní závazky za nebankovními subjekty představují přijaté úvěry od nemovitostních společností ovládaných fondem, které byly pořízeny v běžném účetním období. Zůstatky jsou vykázány včetně naběhlého příslušenství.

5.7 Ostatní pasiva

	31.12.2022	31.12.2021
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 5.12.)	626	0
Závazek měnového kolaterálu	306 100	137 500
Různí věřitelé – závazky	164 112	129 317
Daň z přidané hodnoty	111	1 065
Daň z příjmu odložená z titulu přecenění	133 440	99 923
Daň z příjmů PO	21 702	0
Celkem	626 091	367 805

Závazek měnového kolaterálu je z titulu udržování finančního zajištění dle Evropské bankovní federace.

Různí věřitelé – závazky představují závazky za obhospodařování fondu spřízněnou společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. a ostatní dodavatelské závazky, závazek jako zádržné vůči společnosti CORWIN j. s. a. a Realitní Investiční holding, s.r.o. a přijatá záloha od společnosti GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o.

Daň z příjmů právnických osob je k datu sestavení účetní závěrky ve výši 21 702 tis. Kč.

5.8 Výnosy a výdaje příštích období

	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy a výdaje příštích období	1 786	97

Jedná se o časové rozlišení nákladů za audit, odměny výboru odborníků a odměnu depozitáře, poplatky za vedení kolaterálu Česká spořitelna, a.s. a custody poplatky.

5.9 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 vykázáno samostatně.

Aktuální hodnota podílového listu je stanovena jako podíl fondového kapitálu a počtu vydaných podílových listů.

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2022 činila 1,6139 Kč (2021: 1,4724 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2022 a 2021.

Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

V běžném období fond vykázal zisk ve výši 419 615 tis. Kč.

Zisk vykázaný za rok 2021 ve výši 81 987 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku z předchozích období.

5.10 Přehled změn fondového kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. Rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	1 287 781	0	7 228 549	1 931 996	112 813	81 987	10 643 126
Čistý zisk/ztráta za účet. období							419 615	419 615
Emise a odkupy podílových listů				209 285				209 285
Ostatní změny		110 490			603 363	98 410	-81 987	730 276
Zůstatek k 31.12.2022		1 398 271		7 437 834	2 535 359	211 223	419 615	12 002 302

Fondový kapitál je rozdílný o částku 1 028 tis. Kč oproti hodnotě pravidelného ocenění majetku fondu z důvodu dodatečného započtení srážkové daně uhrazené v Polsku v souvislosti s majetkovou účastí fondu v nemovitostních společnostech oproti závazku z titulu daně z příjmů roku 2022.

5.11 Oceňovací rozdíly

	31.12.2022	31.12.2021
Z přecenění přepočtu účastí	2 543 101	1 939 948
Z přecenění dluhopisů	-7 742	-7 953
Celkem	2 535 359	1 931 996

5.12 Finanční deriváty

Nominální hodnota

Měnové nástroje	31.12.2022		31.12.2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy, swapy	7 383 661	6 807 813	5 745 519	5 664 353
Měnové nástroje celkem	7 383 661	6 807 813	5 745 519	5 664 353

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31.12.2022.

Reálná hodnota

Měnové nástroje	31.12.2022		31.12.2021	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy, swapy	335 211	626	169 971	0
Měnové nástroje celkem	335 211	626	169 971	0

5.13 Výnosy z akcií a podílů

	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podstatným vlivem	1 368	46 937

Výnos představuje garanci nájemného.

V minulém účetním období se jednalo navíc o výnosy z vypořádání plánovaného nabytí účasti fondu ve společnosti Digital Park s.r.o.

5.14 Výnosy z úroků a podobné výnosy, ostatní provozní výnosy

	31.12.2022	31.12.2021
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	180 645	15 785
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	89 816	80 353
Úroky z dluhových cenných papírů	16 512	16 235
Ostatní provozní výnosy	63	61
Celkem	287 036	112 434

5.15 Náklady na poplatky a provize

	31.12.2022	31.12.2021
Obhospodařovatelský poplatek	200 028	172 070
Výkonnostní odměna	117 143	45 474
Depozitářský poplatek	2 662	2 391
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	109 531	793 448
Ostatní poplatky a provize	3 188	162
Celkem	432 552	1 013 545

5.16 Zisk nebo ztráta z finančních operací

	31.12.2022	31.12.2021
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	377 000	-41 651
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	219 296	977 334
Celkem	596 296	935 683

5.17 Správní náklady

	31.12.2022	31.12.2021
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	701	168
Náklady na daně a poplatky	2 012	628
Náklady spojené s výborem odborníků, náklady s nemovitost. společnostmi	615	488
Celkem	3 328	1 284

5.18 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním

	31.12.2022	31.12.2021
Zisk (ztráta) z běžné činnosti	444 106	80 226

5.19 Daň z příjmů

	31.12.2022	31.12.2021
Daň splatná – běžný rok	22 730	0
Daň z příjmů celkem	22 730	0

5.20 Odložená daň

	31.12.2022	31.12.2021
Daň z příjmů odložená ze ztrát minulých let	1 761	- 1 761
Daň z příjmů odložená celkem	1 761	- 1 761

Jedná se o rozpuštění odložené daňové pohledávky z titulu ztrát uplatnitelných v budoucích obdobích, která byla zaúčtována v předchozím účetním období.

5.21 Vztahy se spřízněnými osobami

	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky za spřízněnými osobami – zápůjčky	1 945 391	1 997 025
Úroky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám	89 816	80 353
Závazky vůči spřízněným osobám – zápůjčky	472 496	0
Úroky ze zápůjček přijatých od spřízněných osob	4 715	0

Jedná se o zápůjčky poskytnuté a přijaté od dceřiných společností a s nimi související výnosové a nákladové úroky.

	31.12.2022	31.12.2021
Závazky účtované fondu od spřízněných osob	28 118	21 617

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

5.22 Finanční nástroje a reálná hodnota

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou		
		do ostatního úplného výsledku	do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	
Aktiva				
Pohledávky za bankami	3 697 976	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 945 391
Dluhové cenné papíry	0	334 049	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	6 800 369	0
Ostatní aktiva	664	0	0	335 211
Celkem finanční aktiva	3 698 640	334 049	6 800 369	2 280 602
Pasiva				
Závazky vůči nebankovním subjektům	484 450	0	0	0
Ostatní pasiva	183 372	0	0	442 719
Emitované podílové listy	7 437 834	0	0	0
Celkem finanční pasiva	8 105 656	0	0	442 719

Účetní závěrka fondu je sestavena v souladu se zásadami o oceňování majetku historickými cenami, s výjimkou následujících položek, které jsou ke každému datu sestavení účetní závěrky oceňovány reálnou hodnotou (v souladu s IFRS 13):

- Pohledávky za nebankovními subjekty;
- Dluhové cenné papíry;
- Účasti s podstatným vlivem
- Pevné termínové operace s měnovými nástroji – kladná a záporná reálná hodnota

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá fond v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu. Reálné hodnoty se člení do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupních údajů použitých při oceňování, a to následovně:

- Úroveň 1: Kótované tržní ceny na aktivních trzích stejných aktiv nebo závazků platných k rozvahovému dni.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady
- Úroveň 3: vstupní údaje pro dané aktivum nebo závazek, které na trhu nelze zjistit (nezjistitelné vstupní údaje).

Pokud lze vstupní údaje použité k ocenění aktiva nebo závazku reálnou hodnotou zařadit do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty, pak ocenění reálnou hodnotou je jako celek zařazeno

do téže úrovně hierarchie reálné hodnoty jako vstupní údaj nejnížší úrovně, který je významný ve vztahu k celému oceňování.

Fond vykazuje posuny mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty na konci účetního období, ve kterém ke změně došlo.

Všechny účasti s podstatným vlivem spadají do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot. Reálné hodnoty pevných termínových operací s měnovými nástroji a pohledávek za nebankovními subjekty splňují podmínky pro úroveň 2 podle IFRS 13. Reálné hodnoty dluhových cenných papírů splňují podmínky pro úroveň 1. V roce končícím 31. prosince 2022 a 31. prosince 2021 nedošlo k žádnému převodu mezi úrovněmi hierarchie reálných hodnot.

5.23 Řízení rizik

Strategie řízení rizik fondu: vedení se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je fond vystaven a zároveň se snaží minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost fondu. Řízení níže popsaných rizik provádí investiční společnost podle pravidel stanovených statutem fondu a schválených představenstvem, statut definuje jak zásady pro celkové řízení rizik, tak i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí.

Strategie řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu, je vykonávána prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím toho obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním jednotlivé transakce obhospodařovatel provádí analýzu její ekonomické výhodnosti. Investiční rozhodnutí přijímá investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru.

Činnost fondu je vystavena různým finančním rizikům. Nejvýznamnější rizika jsou popsána v následující části této kapitoly.

a) Úvěrové riziko

Některá aktiva v majetku fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv.

b) Riziko nedostatečné 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 povahy aktiva dané delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že fond nebude schopen dostát závazkům z žádostí o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů. Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní věci musí tvořit minimálně 10 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je zdoluhavý proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

c) Riziko vypořádání

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

d) Tržní riziko

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

e) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond eliminuje kurzové riziko v maximální míře formou měnových derivátů.

f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby). Investiční společnost provádí kontrolu vnitřních procesů pro eliminaci rizik operačního selhání.

g) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem v fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. V případě likvidních věcí investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic mezi různé emitenty na základě jejich důkladného výběru. S ohledem na skutečnost, že majetek fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, může zejména kolísání cen nemovitostních aktiv způsobit kolísání hodnoty podílového listu fondu.

h) Riziko související s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh věcí:

Vzhledem k tomu, že majetek fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na realitním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu fondu. Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic do různých odvětví a zeměpisných oblastí.

i) Riziko týkající se udržitelnosti

Tímto rizikem se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou začleňována do investičních rozhodnutí Obhospodařovatele v souladu se zveřejněnou politikou.

j) Riziko zrušení fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být fond zrušen z důvodu přeměny fondu, odnětí povolení ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1.250.000.EUR do šesti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu. Investiční společnost činí veškeré kroky k tomu, aby nedošlo k riziku zrušení.

k) Riziko související s investicemi fondu

i. se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti

Investiční společnost při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku fondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.

ii. s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Investiční společnost upozorňuje na skutečnost, že může dojít k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku fondu, například v případě platební neschopnosti nájemce, může rovněž souviset s celkovou situací na trhu nemovitostí. Investiční společnost se snaží toto riziko eliminovat výběrem bonitních nájemců. Investiční společnost rovněž uzavírá pojistné smlouvy pokrývající výpadek příjmů z pronájmu v případě přerušení provozu nemovitosti v důsledku vzniku věcné škody. Stejně tak investiční společnost vybírá do majetku fondu taková nemovitostní aktiva, která jsou umístěna v atraktivních oblastech tak, by byla zajištěna co možná nejlepší obsazenost těchto nemovitostí. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku fondu.

iii. s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov

V případě přijetí úvěru nemovitostní společností nebo fondem je jeho splacení zajištěno zpravidla zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru, zpravidla banky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti takový úvěr

splácet je možné přijít o majetek nemovitostní společnosti, případně o majetek fondu odpovídající výši závazku vůči poskytovateli úvěru. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku fondu. Investiční společnost v případě přijímání úvěrů nemovitostní společností nebo fondem tyto přijímá za tržních podmínek v souladu s pravidly odborné péče a při dodržování zákonných limitů stanovených pro přijímání úvěrů do majetku fondu. Podobně je tomu tak v případě neschopnost fondu splácet závazky ze stavebních smluv. Neschopnost fondu hradit náklady na údržbu a provoz budov může vést k přerušení provozu nemovitostí a tím případně ke ztrátě na příjmu z těchto nemovitostí. Toto riziko je snižováno tím, že náklady na údržbu a provoz budov jsou v poměru odpovídajícím pronajatému podílu na budově hrazeny nájemci budovy a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí.

iv. s rizikem živelních škod na nemovitostech v portfoliu fondu

Živelní škody na nemovitostech v majetku fondu mohou vést ke snížení jejich hodnoty, případně k jejich úplnému zničení. Investiční společnost toto riziko snižuje tím, že uzavírá pojistné smlouvy pokrývající toto riziko.

v. s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti znalcem

V případě chybného ocenění nemovitosti nebo nemovitostní společnosti znalcem majetek fondu může být podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu podílového listu. Investiční společnost vybírá do Výboru odborníků znalce, kteří mají zkušenosti s oceňováním nemovitostí v portfoliích fondů.

l) Riziko související s investičním záměrem fondu

Fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané v tomto Statutu. 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.

5.24 Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

Fond vykázal k 31. 12. 2022 jako závazek v podrozvaze finanční derivátové transakce, které mají k datu vypořádání v r. 2023 hodnotu ve výši Kč 6 807 813 tis. a jako pohledávku transakce ve výši Kč 7 383 661 tis.

K 31. 12. 2021 byla hodnota závazku v podrozvaze ve výši Kč 5 664 353 tis. a pohledávka ve výši Kč 5 745 520 tis.

5.25 Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva klienta za bankou č. 1913/14/00414 eviduje fond k 31.12.2022 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 8.8.2016 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Přívoz, obec Ostrava (pozemky a stavby budov logistického areálu Tulipan Park Ostrava).

Fond ode dne 12.7.2019 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Poprad, obec Poprad (pozemky a stavba budovy obchodního centra Forum Poprad).

Fond ode dne 29.8.2017 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala, obec Budapešť (pozemky a stavba budovy administrativního centra Váci Greens C).

Fond ode dne 18.4.2018 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Śródmieście, obec Krakov (pozemky a stavba budovy administrativního centra Kotlarska 11).

Fond ode dne 23.12.2021 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Mokotow, obec Varšava (pozemky a stavba budovy administrativního centra Woloska 24).

Události po datu účetní závěrky

V druhé polovině února 2022 došlo k eskalaci politického napětí mezi Ruskem a Ukrajinou ve válečný konflikt. Celosvětová reakce na ruské porušení mezinárodního práva spočívala v uvalení rozsáhlých sankcí vůči Rusku omezující podnikatelskou činnost a vedoucí k přerušení dodavatelských řetězců a významnému nárůstu cenové hladiny.

V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válečný konflikt trvat. Z tohoto důvodu nelze plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci fondu a jejího finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na fond.

Vedení obhospodařovatele fondu zvažilo potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na fond významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2022 zpracována za předpokladu, že fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne 31.03.2023

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:



Martina Koupová