

NEWSLETTER **ZFP Investments**

2026 1Q

Novinky a informace o investování

Investice, kterou skutečně vidíte

+420 241 412 221
info@zfpinvest.com
www.zfpinvest.com

ZFP Investments, investiční společnost, a.s., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 242 52 654

Upozornění: Tento materiál může mít propagační charakter. Návrstnost investice není zaručena. S investicí do podílových fondů je spojené riziko. Hodnota investice do podílových fondů může kolísat. Více informací týkajících se investice do ZFP realitního fondu a investiční strategie tohoto fondu naleznete ve Statutu a v Klíčových informacích pro investory podílového fondu, které jsou v českém jazyce k dispozici v sídle investiční společnosti a na internetové adrese investiční společnosti www.zfpinvest.com. Úplný název ZFP realitního fondu je ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

ZFP realitní fond

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

ISIN: CZ0008474046 (Třída CZK) / CZ1005100766 (Třída EUR)	Minimální počáteční investice: 500 Kč / 20 EUR
Správce fondu: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.	Minimální následná investice: 500 Kč / 20 EUR
Depozitář: Československá obchodní banka, a.s.	Vstupní poplatek: 3 %
Místo registrace fondu: Česká republika	Výstupní poplatek: 0 %
Investiční zaměření: Investice do nemovitostí	Správcovský poplatek: 1,75 %
Číslo bankovního účtu fondu (Třída CZK): 266443343/0300	IBAN (Třída EUR): CZ67 0300 1712 8002 6644 3343
Datum vzniku fondu: 17. 6. 2013	Variabilní symbol: Rodné číslo nebo IČ

AKTUALITY Z FONDU

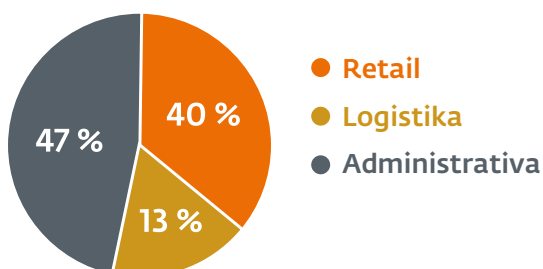
Pod správou	14 420 896 313,54 Kč 203 329,51 EUR
Celkový počet klientů	68 256
LTV	28,03 %
WAULT	od 2,09 do 7,43

Průměrná obsazenost	91,47 %
Výkonnost za 12 měsíců	5,32 %
Výkonnost za 3 roky kumulativně / p.a.	15,45 % / 4,91 % p.a.
Výkonnost za 5 let kumulativně / p.a.	33,25 % / 5,91 % p.a.

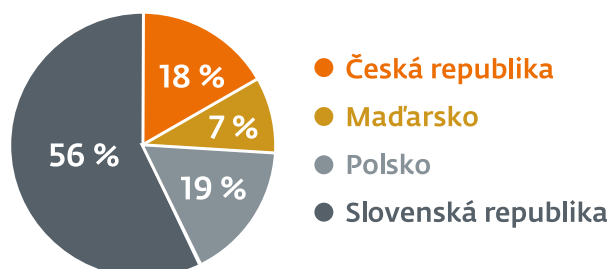
Výkonnost uvedena pro CZK třídu

DIVERZIFIKACE PORTFOLIA FONDU

Sektorové rozložení



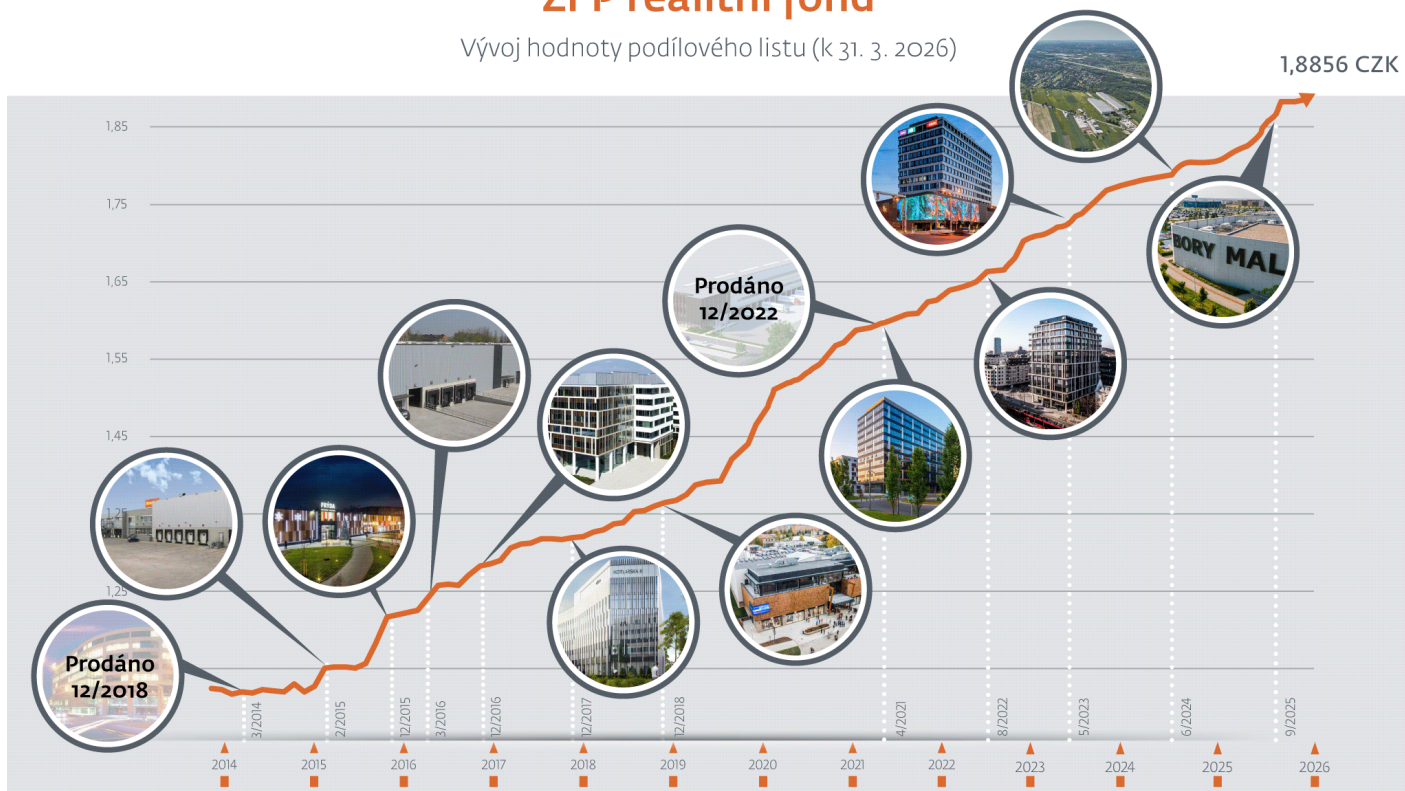
Geografické rozložení



DETAILNÍ VÝKONNOST FONDU

ZFP realitní fond

Vývoj hodnoty podílového listu (k 31. 3. 2026)



Tabulka výkonnosti fondu – CZK třída

Od začátku roku	1 měsíc	3 měsíce	6 měsíců	1 rok	3 roky celkem/p.a.	5 let celkem/p.a.	10 let celkem/p.a.	Od založení celkem/p.a.
0,61 %	0,21 %	0,61 %	2,96 %	5,32 %	15,45 % 4,91 %	33,25 % 5,91 %	69,17 % 5,4 %	88,56 % 5,1 %



Blumental offices, Bratislava, Slovensko



KOMENTÁŘ PORTFOLIA

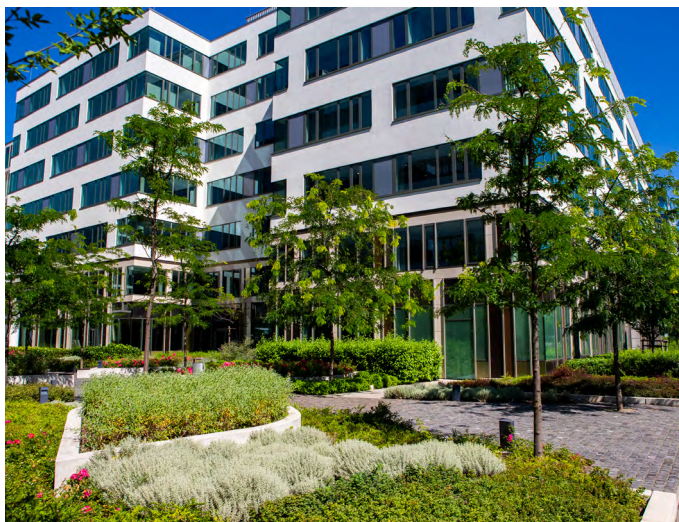
První čtvrtletí roku 2026 potvrdilo postupný přechod realitního trhu do nové fáze cyklu, která se vyznačuje stabilizovaným makroekonomickým prostředím a opatrně se zlepšujícím investičním sentimentem. Inflace se v Evropě drží na nižších úrovních a měnová politika se postupně uvolňuje, což přispívá ke zlepšení podmínek financování a návratu části investorů na trh. Realitní trh tak vstupuje do období mírného oživení, i když nadále zůstává charakteristický vyšší selektivitou a důrazem na kvalitu aktiv.

Investiční aktivita v úvodu roku znatelně oživila, avšak soustředí se především na prémiová aktiva v zavedených lokalitách. Trh je nadále tažen segmenty s dlouhodobě silnými fundamenty – zejména nájemním bydlením, logistickými nemovitostmi a datovými centry. Rezidenční sektor těží z přetrvávajícího nedostatku nabídky, který podporuje růst nájmu i cen, zatímco poptávka po datových centrech dále akceleruje vlivem digitalizace a rozvoje umělé inteligence.

Logistický sektor zůstává stabilní s potenciálem dalšího růstu, i když tempo růstu nájmu se po předchozích letech dynamiky mírně zpomaluje. Omezená výstavba a tlak na dostupnost vhodných lokalit nadále podporují nájemní úroveň a vytvářejí prostor pro růst výnosů zejména u existujících kvalitních projektů. Kancelářský trh nadále prochází výraznou strukturální proměnou. Zatímco celková poptávka zůstává spíše utlumená a míra neobsazenosti je zvýšená, u prémiových kancelářů v klíčových lokalitách je patrný nedostatek nabídky a pokračující růst nájmu. Tento trend potvrzuje dlouhodobý „flight to quality“, kdy nájemci i investoři preferují moderní, energeticky efektivní budovy.



Woloska 24, Varšava, Polsko



Váci Greens C, Budapešť, Maďarsko

Výkonnost realitních fondů v 1. čtvrtletí 2026 zůstala stabilní a odpovídala očekáváním trhu. Hlavním zdrojem výnosů nadále zůstává pravidelný příjem z nájemného, přičemž celkové výnosy jsou v současné fázi cyklu taženy především provozní výkonností aktiv, nikoliv kapitálovým růstem.

Výhled na další období je opatrně optimistický. Očekává se další postupné oživení investiční aktivity, podpořené stabilizací úrokových sazeb a zlepšujícím se přístupem k financování. Výnosy by měly být i nadále založeny primárně na příjmu z nájemného, přičemž v průběhu roku může dojít k mírnému tlaku na kompresi výnosů u nejkvalitnějších aktiv. Trh však zůstane selektivní a klíčovými faktory budou lokalita a kvalita nájemců.

Realitní fondy tak i v roce 2026 nadále představují stabilní a atraktivní součást investičních portfolií, zejména pro investory hledající pravidelný výnos a nižší volatilitu v prostředí postupně se normalizující ekonomiky.



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU

Bory Mall, Bratislava Obchodní a zábavní centrum | 2025 | výměra: 54 000 m²

V září 2025 ZFP realitní fond rozšířil své portfolio o obchodní a zábavní centrum Bory Mall v Bratislavě. Centrum nabízí více než 54 000 m² pronajímatelných ploch a přibližně 200 obchodů, restaurací a kaváren. Pro návštěvníky je k dispozici více než 2 400 parkovacích míst v podzemních a venkovních parkovacích plochách.



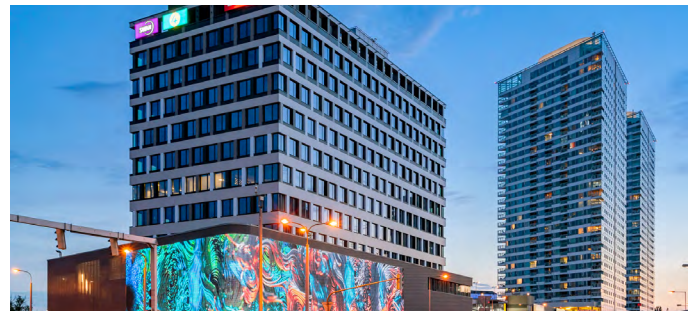
Zakrzów, Zakrzów Developerský projekt | 2024 | výměra: 96 000 m²

Realitní fond obhospodařovaný společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. získal do svého nemovitostního portfolia pozemky v lokalitě Zakrzów, která se nachází nedaleko Krakova v Polsku s dobrou dopravní dostupností (nedaleko dálnice, letiště i železniční stanice). Pozemky mají výměru 96 tis. m² a jsou určeny pro development objektů v sektoru logistika.



Blumental offices, Bratislava Administrativní budova | 2022 | výměra: 21 597 m²

Budova byla dokončena v roce 2018 a disponuje pronajímatelnou plochou téměř 22 tisíc m², na dvanácti nadzemních a dvou podzemních patrech kombinuje administrativní část s prostory určenými pro poskytování služeb, v budově se nachází 429 parkovacích míst.



Landererova 12, Bratislava Administrativní budova | 2023 | výměra: 23 330 m²

V květnu 2023 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o administrativní budovu Landererova 12, která je součástí moderní čtvrti Eurovea City nacházející se na nábřeží řeky Dunaje v Bratislavě. Nemovitost se rozkládá na 16 nadzemních podlažích a její pronajímatelná plocha činí 23 330 m², zastavěná plocha podzemních garáží je více než 4 500 m² a disponuje 376 parkovacími místy.



Wołoska 24, Varšava Administrativní budova | 2021 | výměra: 23 500 m²

V dubnu 2021 ZFP realitní fond pořídil do svého portfolia administrativní budovu Wołoska 24 ve varšavském městském obvodu Mokotów. Administrativní budova Wołoska 24 je moderní administrativní budova třídy A a je postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti, disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'.



Obchodní centrum Forum, Poprad

Obchodní centrum | 2018 | výměra: 22 087 m²

V prosinci 2018 ZFP realitní fond obhospodařovaný společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s., rozšířil své portfolio nemovitostí o obchodní centrum Forum v Popradě. Forum je jediné obchodní centrum přímo v centru města s plochou k pronájmu 22,5 tisíc m² obsazenou téměř 120 nájemci.



Kotlarska 11, Krakov

Administrativní centrum | 2017 | výměra: 11 011 m²

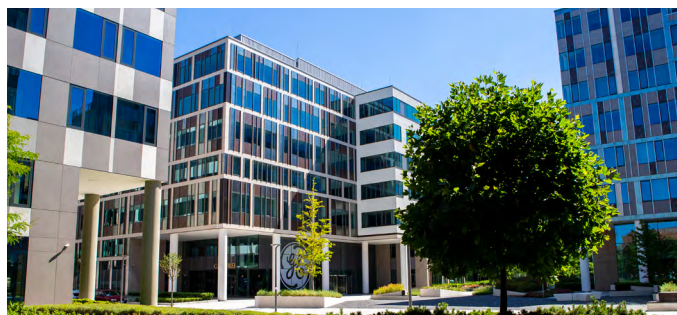
V prosinci 2017 získal ZFP realitní fond do svého portfolia administrativní centrum Kotlarska 11 v Krakově v Polsku. Budova byla dokončena během října 2017 a disponuje plochou k pronájmu přes 11 tisíc m². Kancelářská budova Kotlarska 11 se nalézá na východním okraji historické čtvrti Kazimierz, která je zapsána na seznamu památek UNESCO.



Tulipan Park Ostrava, Ostrava

Logistické centrum | 2016 | výměra: 19 936 m²

V březnu 2016 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o multifunkční sklad Tulipan Park Ostrava. Moderní průmyslový areál Tulipan Park Ostrava byl dokončen v roce 2009 a disponuje pronajimatelnou plochou téměř 20 tisíc m². Tulipan Park Ostrava se nachází v Ostravě-Prívozu pouhé 2 km od centra Ostravy v lokalitě s vynikající dopravní obsluhou.



Váci Greens C, Budapešť

Administrativní centrum | 2016 | výměra: 17 747 m²

V prosinci 2016 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o administrativní centrum Váci Greens budova C v Budapešti. Tato nová kancelářská budova byla dokončena v červnu 2015, její pronajimatelná plocha činí téměř 20 tisíc m² a je plně pronajata společnostmi z globální skupiny General Electric. Budova disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'.



Penny Market Distribution Center

Radonice u Prahy | Logistické centrum | 2015

výměra: 40 152 m²

V únoru 2015 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o logistické centrum obchodního řetězce Penny Market. Penny Market Distribution Center v Radonicích u Prahy je hlavním logistickým centrem a sídlem ředitelství obchodního řetězce Penny Market v ČR a zahrnuje celkovou plochu o výměře přesahující 40 tisíc m².



Obchodní centrum Frýda, Frýdek-Místek

Obchodní centrum | 2015 | výměra: 14 931 m²

V prosinci 2015 koupil ZFP realitní fond obchodní centrum Frýda ve Frýdku-Místku. Frýda, nově postavená v roce 2014, je jediné obchodní centrum v centru města s plochou k pronájmu 15 tisíc m² obsazenou téměř 60 nájemci. Obchodní centrum Frýda je strategicky situováno v centru města v blízkosti hlavních dopravních uzlů a se spádovou oblastí pokrývající asi 150 tisíc obyvatel.