ZFP GROUP Investments

# NEWSLETTER
# ZFP Investments

**2026 3Q**

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. Návratnost 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 GROUP Investments

# Newsletter ZFP Investments

## 2026 3Q

1 2 3 4 5 6 7 *Souhrnný ukazatel rizik (SRI)*

## Profil fondu

### *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

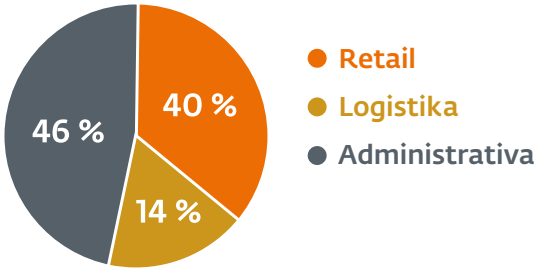
| | |
|---|---|
| *Pod správou* | 15 013 104 714,05 Kč<br>1 080 608,07 EUR |
| *Celkový počet klientů* | 69 803 |
| *LTV* | 27,19 % |
| *WAULT* | od 1,6 do 7,0 |
| *Průměrná obsazenost* | 91,94 % |

| *Výkonnost CZK třída* | |
|---|---|
| *Výkonnost za 12 měsíců* | 5,05 % |
| *Výkonnost za 3 roky kumulativně / p.a.* | 15,46 %/ 4,91 % p.a. |
| *Výkonnost za 5 let kumulativně / p.a.* | 31,43 %/ 5,62 % p.a. |

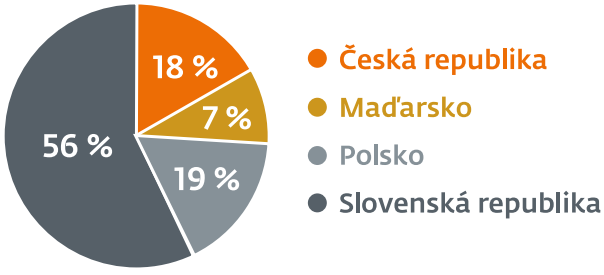
| *Výkonnost EUR třída* | |
|---|---|
| *Výkonnost od začátku roku* | 2,72 % |

## DIVERZIFIKACE PORTFOLIA FONDU

### *Sektorové rozložení*




### *Geografické rozložení*

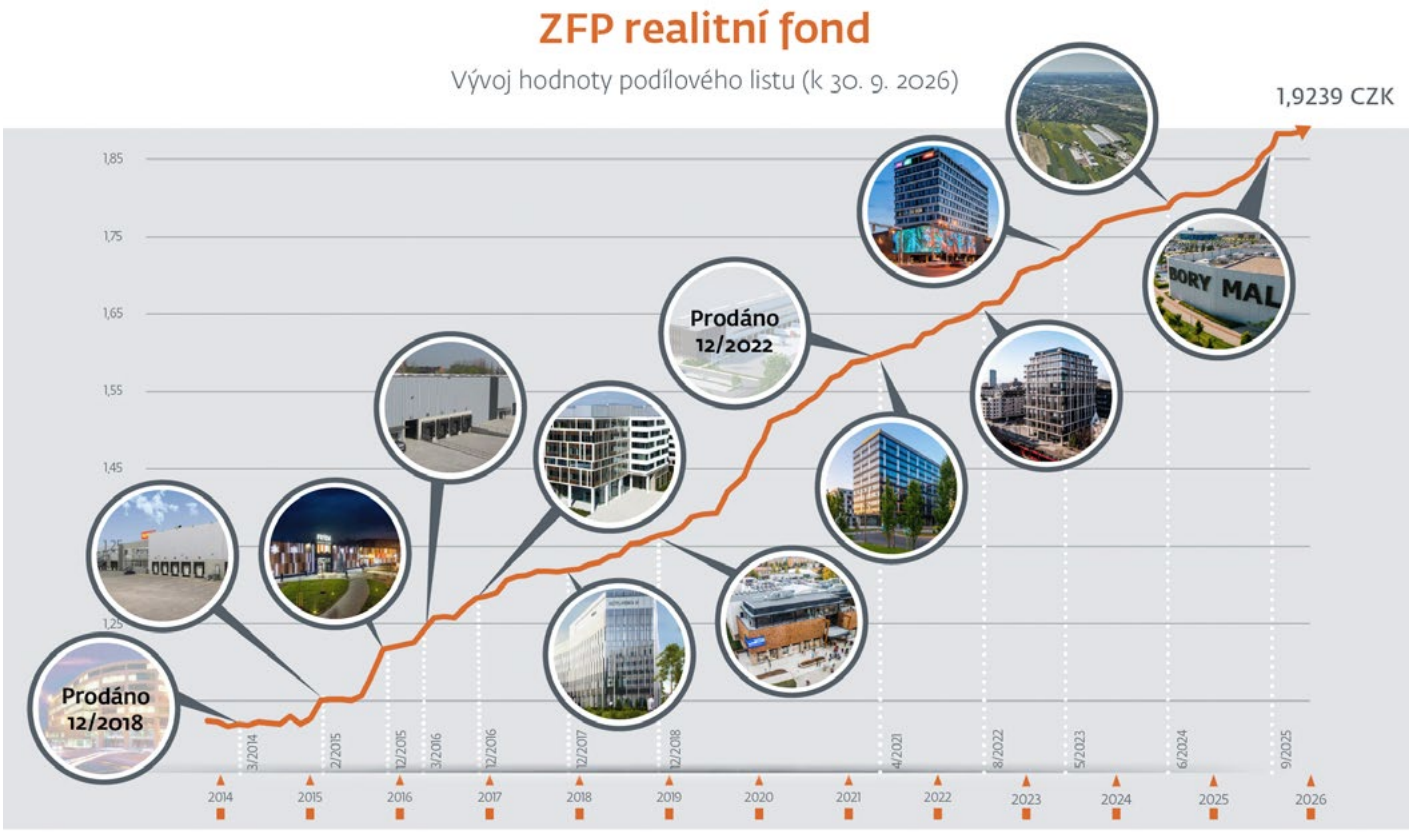





infolinka 800 111 116, +420 241 412 221, info@zfpinvest.com, www.zfpinvest.com

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

## DETAILNÍ VÝKONNOST FONDU




### *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. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2,66 % | 0,22 % | 0,59 % | 2,03 % | 5,05 % | 15,46 %<br>4,91 % | 31,43 %<br>5,62 % | 69,18 %<br>5,4 % | 92,39 %<br>5,06 % |




*Obchodní centrum Forum, Poprad, Slovensko*



infolinka 800 111 116, +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

ZFP GROUP Investments

# *Newsletter* ZFP Investments
# 2026 3Q

## *KOMENTÁŘ PORTFOLIA*

**Třetí čtvrtletí roku 2026 přineslo na evropský realitní trh smíšený vývoj. Přestože se trh postupně přizpůsobuje novým ekonomickým podmínkám, jeho oživení nadále ovlivňuje zvýšená nejistota, inflační tlaky a vývoj nákladů financování. Evropská centrální banka v září přistoupila ke zvýšení úrokových sazeb, což znovu upozornilo na citlivost realitního sektoru vůči měnové politice. Vývoj na trhu se nadále liší podle jednotlivých regionů a segmentů, přičemž investoři kladou větší důraz na kvalitu aktiv, jejich ocenění a schopnost generovat stabilní příjmy.**

Investiční aktivita v Evropě zůstává nerovnoměrná. Zatímco některé západoevropské trhy zaznamenávají opatrnější přístup investorů, střední a východní Evropa si udržuje relativně silnou dynamiku. Zájem se soustředí především na kvalitní nemovitosti v dobře dostupných lokalitách, s bonitními nájemci a předvídatelnými peněžními toky.

V jednotlivých segmentech trhu se nadále projevují rozdílné trendy. Rezidenční nemovitosti určené k pronájmu těží z přetrvávající potřeby bydlení a omezené nabídky v řadě evropských měst. V maloobchodním segmentu se obnovuje zájem o kvalitní obchodní centra a retail parky, které těží ze své polohy, návštěvnosti a schopnosti přizpůsobovat nabídku potřebám zákazníků. Kancelářský trh se nadále rozděluje podle kvality jednotlivých budov, přičemž největší zájem směřuje k moderním a energeticky efektivním objektům v atraktivních lokalitách. Logistické a průmyslové nemovitosti si zachovávají dlouhodobý potenciál díky potřebě moderních skladových kapacit a rozvoji dodavatelských řetězců, investiční aktivita v tomto segmentu však již není tak dynamická jako v předchozích obdobích.




*Kotlarska 11, Administrativní centrum, Krakov, Polsko*




*Bory Mall, Obchodní a zábavní centrum, Bratislava, Slovensko*

V současném prostředí nabývá na významu především provozní výkonnost nemovitostí a schopnost dlouhodobě udržovat stabilní nájemní příjmy. Obsazenost, finanční stabilita nájemců a efektivní správa portfolia představují zásadní faktory ovlivňující výnosnost investic. Investoři přistupují k jednotlivým aktivům selektivněji a více zohledňují jejich dlouhodobou udržitelnost, technický stav a potřebu případných investic do modernizace.

Výhled na závěr roku 2026 zůstává opatrný, přičemž další vývoj bude záviset zejména na inflaci, měnové politice a geopolitické situaci. Očekává se, že investiční rozhodování zůstane selektivní a přednost budou mít kvalitní nemovitosti s udržitelnými provozními výnosy. Střední a východní Evropa může i nadále těžit ze zájmu investorů hledajících příležitosti mimo největší západoevropské trhy. Pro realitní fondy tak zůstává klíčová schopnost aktivně řídit svěřená portfolia, udržovat stabilní nájemní příjmy a přizpůsobovat investiční strategii měnícím se tržním podmínkám.



infolinka 800 111 116, +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

ZFP GROUP Investments

# *Newsletter* ZFP Investments
# 2026 3Q

## *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
**Logistické centrum** | **2024** | výměra: 38 500 m²

Realitní fond obhospodařovaný společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. získal do svého nemovitostního portfolia pozemky v lokalitě Zakrzów nedaleko Krakova v Polsku, s dobrou dopravní dostupností (v blízkosti dálnice, letiště i železniční stanice). Na pozemcích o rozloze přibližně 94 tis. m² byl v roce 2026 dokončen moderní logistický areál se dvěma skladovými budovami o celkové ploše přibližně 38,5 tis. m².



### 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.



### 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.



### Woloska 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 Woloska 24 je moderní administrativní budova třídy A a je postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti, disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'.



infolinka 800 111 116, +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

ZFP GROUP Investments

# *Newsletter* ZFP Investments

## 2026 3Q




### 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 pronajímatelnou plochou téměř 20 tisíc m². Tulipan Park Ostrava se nachází v Ostravě-Přívozu pouhé 2 km od centra Ostravy v lokalitě s vynikající dopravní obslužností.



### 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 pronajímatelná 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.



infolinka 800 111 116, +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