



Výroční zpráva 2020

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

Základní údaje

a) **Název podílového fondu:** **ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**

ISIN: CZ0008474046

Náležitosti výroční zprávy:

b) **Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje, a zpráva o její činnosti**

Po celou dobu roku 2020 od jeho vytvoření byl fond obhospodařován společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Vedle aktivní správy majetku fondu na základě výsledku neustálého monitoringu vhodných investičních příležitostí byla v roce 2020 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 a obchodního centra Forum Poprad v Popradu. V roce 2020 nedošlo k žádné změně v portfoliu fondu.

Během roku 2020 byla nadále zaváděna opatření v souvislosti s bojem proti pokračujícímu šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2, a to nejen v rámci České republiky, ale i celosvětově, která mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci společnosti a související ocenění majetku a závazků. Stále platí, že není možné odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Představenstvo investiční společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijalo provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na její činnost.

c) **Údaje o portfolio manažerech**

Po celou dobu roku 2020 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 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**

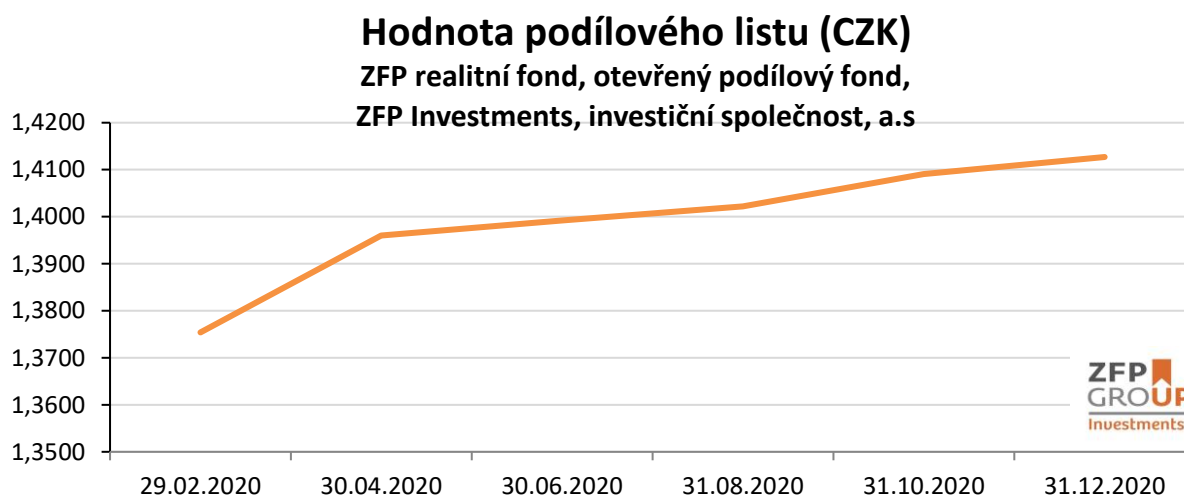
V rozhodném období nevykonával žádný subjekt činnost hlavního podpůrce pro fond, resp. žádný obchod ve vztahu k majetku fondu nebyl uskutečněn prostřednictvím hlavního podpůrce.

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 31.12.2020
	tis. Kč	tis. Kč
Logis R s.r.o.	453 327	1 034 553
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	140 264	164 687
OC Frýda a.s.	191 348	318 477
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	319 183
VGO Center Kft.	128 267	549 829
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	433 042	583 643
Forum Poprad, a.s.	746 006	866 929

Dluhopisy	Pořizovací cena	Cena k 31.12.2020
korporátní CZK dluhopisy International Investment Bank	30 000	29 869
korporátní CZK dluhopisy Pro Partners Holding V	98 000	102 310
korporátní CZK dluhopisy Deutsche Bank	30 439	31 371
korporátní CZK dluhopisy LLOYDS BANK PLC	35 263	34 844
korporátní CZK dluhopisy Raiffeisen Bank Inter. AG	76 883	77 287
DP CZGB Státní dluhopis 3123	320 000	331 469
DP CZGB Státní dluhopis 4600	150 000	150 472
DP CZGB Státní dluhopis 1945	150 000	156 280
DP CZGB Státní dluhopis 4113	200 000	218 634

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 188 452 tis. Kč.

Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 1 814 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 168 tis. Kč.

Dalšími náklady byly náklady na bankovní poplatky ve výši 238 tis. Kč, náklady spojené s výběrem odborníků ve výši 120 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů ve výši 320 951 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 341 tis. Kč, náklady na daně a poplatky 369 tis. Kč.

l) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Ke konci rozhodného období je v oběhu celkem 6 590 539 811 kusů podílových listů fondu.

m) Údaje o počtu vydaných a odkoupených podílových listů

V rozhodném období bylo vydáno celkem 960 568 548 kusů podílových listů a odkoupeno 578 721 502 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 1,4127 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 nedošlo k nákupu ani prodeji žádného nemovitostního aktiva.

V daném roce byly do portfolia fondu pořízeny další dluhopisy, a to státní dluhopisy CZGB Float, CZGB 0,45, CZGB 3,85 a CZGB 4,7.

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondový kapitál k datu ocenění fondu	9 310 149 093	8 499 409 329	6 919 631 562
Hodnota fondového kapitálu na 1 kus podílového listu	1,4127	1,3690	1,3024

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

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

Fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané ve statutu fondu. Rizika spojená s těmito deriváty budou posuzována komplexně, tj. bude posuzováno jak riziko vlastního nástroje, tak riziko protistran a podkladového aktiva nebo nástroje. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice. Selhání protistrany obchodu může mít negativní dopad na hodnotu podílového

listu. Vzhledem k tomu, že uvedené deriváty budou používány zejména k zajištění rizik, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb, kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj a fond tak přijde o možnost vytvořit dodatečný výnos.

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

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

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

Za účelem zajištění cizoměnových investic do nemovitostních společností fond používal v rozhodném období obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 31.12.2020 bylo u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB) a u České spořitelny, a.s. otevřeno za účelem zajištění 3 forwardy a 12 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 31.12.2020 kladnou reálnou hodnotu 28 541 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činí 28 541 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 31.12.2020 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	31.12.2020
Metoda hrubé hodnoty aktiv	1,2203
Závazková metoda	1,0218

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 31.12.2020 bylo v ČSOB otevřeno za účelem zajištění cizoměnové investice do nemovitostních společností 3 forwardy a 12 swapů s celkovým závazkem ve výši 3 706 544 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, vyplacených 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 2020 mzdy pracovníkům a odměny vedoucím osobám celkem výši 19 936 tis. Kč, přičemž pevná složka činila částku ve výši 9 583 tis. Kč a pohyblivá složka částku ve výši 10 353 tis. Kč. Odměny byly vyplaceny celkem 16 zaměstnancům a 3 členům představenstva. Všichni pracovníci jsou zapojeni do činností fondu.

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

Obhospodařovatel vyplatil v účetním období 2020 mzdy pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, a to ve výši 6 500 tis. Kč a odměny vedoucím osobám (členům představenstva) ve výši 8 843 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 říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

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

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

2. Pozemky Lamenica

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 stavebních prác, Ševčenkova 15, 851 02 Bratislava, č. 145/2015 ke dni 17.04.2015.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem porovnávací metoda v kombinaci s reziduální metodou. 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 Lamenica, 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 říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich prodeje a jsou oceňovány porovnávacím způsobem v kombinaci s reziduální metodou.

Nemovitosti jsou v současné době spravovány nemovitostní společností, v jejímž majetku se nacházejí.

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 31.12.2020 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 99,68 % základního kapitálu této společnosti.

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

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 13052 pro k.ú. Frýdek v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a jedenácti přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Frýda, nově postavené v roce 2014 s pronajímatelnou plochou 15 tisíc m², obsazené 57 nájemci (k 31.12.2020 obsazenost obchodního centra činila 94,08%).

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



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

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

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

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

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

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2020 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 13052 pro k.ú. Frýdek. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost Reality management, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, identifikační číslo 26688301.

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 31.12.2020 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění těchto nemovitostí, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc MRICS, nar. 8.6.1983, bytem Slovenská 610/87, 040 01 Košice, ke dni 1.2.2016 a druhý znaleckým ústavem RSM TACOMA, a.s., Praha 8, Karolinská 661, 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 Quader, CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER, KOELNER, KOELNER III. a ELEKTRO S.M.S. (k 31.12.2020 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 obsluhou. 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 31.12.2020 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

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

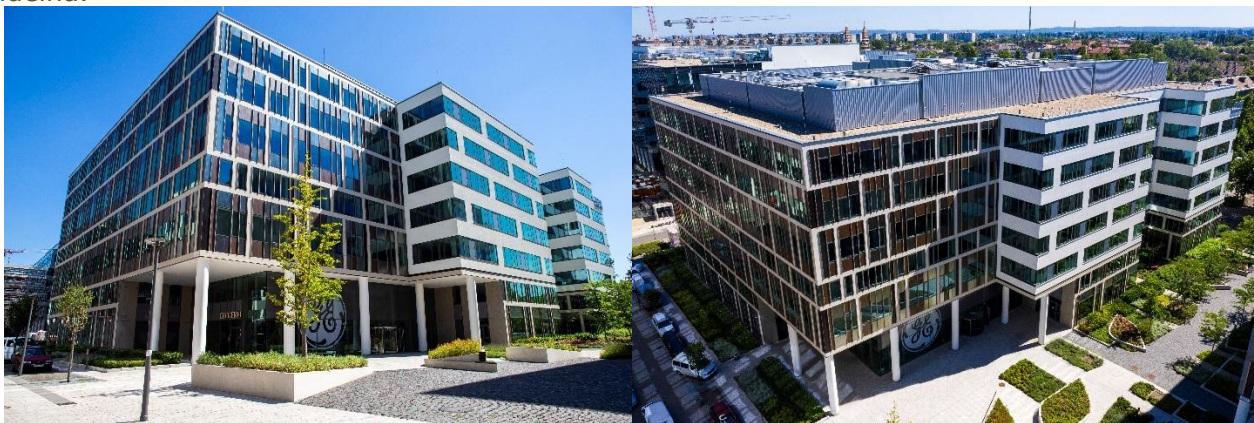
Budovu spravuje společnost Investiční a majetková, a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 261 82 556.

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 společností z globální skupiny General Electric (GE Infrastructure Hungary Holding Kft.). v budově se nachází šest podlaží kancelářských prostor a tři podlaží podzemních garáží. Na přízemí se nachází recepce, kavárna (nájemce Café Frei) a jídelna.



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

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

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

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

Obecně lze říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost BPN Paribas Real Estate Hungary Magyarország Tanácsadó és Ingatlankezelő Zrt., se sídlem Váci út 117-119. A/1., 1138 Budapešť, Maďarsko.

6. Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem ul. ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k 31.12.2020 akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky 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, Red Flag, mFinanse a Olimp (k 31.12.2020 obsazenost areálu činila 94,70%).



Kancelářská budova Kotlarska 11 se nachází na východním okraji historické čtvrti Kazimierz, která je zapsána na seznamu památek UNESCO. Díky tomuto prestižnímu umístění, vynikajícímu zázemí a skvělé dostupnosti se lokalita postupně stává hlavním obchodním centrem Krakova. Krakov, který je druhým největším polským městem, se během poslední dekády stal jednou z nejvyhledávanějších evropských destinací pro firmy poskytující služby s vysokou přidanou

hodnotou. Budova byla postavena společností ze skupiny rakouské developerské společnosti UBM. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

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

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

Obecně lze říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost Knight Frank Sp. z o.o., se sídlem ul. Mokotowska 49, 00-542 Varšava, Polsko.

7. 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 31.12.2020 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 Kadlečíkem, 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, spravovaném Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a pětii přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Forum, nově postavené v roce 2015 s pronajímatelnou plochou 22, 5 tisíc m², obsazené téměř 120 nájemci (k 31.12.2020 obsazenost obchodního centra činila 100,00%).



Jedno z nejmodernějších nákupních center na Slovensku Forum Poprad bylo otevřené 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, 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.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k 31.12.2020 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 říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravovala ke dni 31.12.2020 společnost společnost Reality management, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, identifikační číslo 26688301.

Seznam členů výboru odborníků

Ing. Zdeněk Černý – datum vzniku funkce: 03.09.2019

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, a dále absolvoval postgraduální studium na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně; od roku 1997 působil jako vedoucí oddělení oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s., jehož činností bylo oceňování majetku pro obchodní činnost banky, od roku 2000 zastává pozici výkonného manažera útvaru oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s.; je jmenován soudním znalcem pro obor ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a pro stavebnictví – stavby obytné.

Ing. Jiří Šimek – datum vzniku funkce: 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 znalectví 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 držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

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

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

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

Údaje o záměru změnit investiční strategii

Nezamýšlí se v současné době změna investiční strategie.

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

Veškeré zákonem stanovené limity fond v rozhodném období dodržoval.

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

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

V Praze 31.3.2021

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 2020

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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 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 způsobitelné 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 obdržení ostatních informací 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.

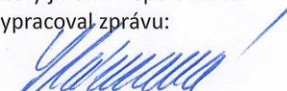
Naší povinností je informovat správce fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním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

V Praze dne 31. března 2021

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

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

ISIN
CZ0008474046

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,

ZFP Investments, invest. spol., a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Antala Staška 2027/79

Praha 4 - Krč

140 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	9 446 980		9 446 980	8 620 632
1.	Pokladní hotovost	002				
2.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	003	3 079 497		3 079 497	3 430 908
	splatné na požádání	004	1 841 757		1 841 757	1 701 896
	ostatní pohledávky	005	1 237 740		1 237 740	1 729 012
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	006	1 335 809		1 335 809	1 288 770
	splatné na požádání	007				
	ostatní pohledávky	008	1 335 809		1 335 809	1 288 770
5.	Dluhové cenné papíry	009	1 132 536		1 132 536	271 364
	vydané vladními institucemi	010	856 855		856 855	
	vydané ostatními osobami	011	275 681		275 681	271 364
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	012				
	akcie	013				
	podílové listy	014				
	ostatní podíly	015				
7.	Účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem	016	3 839 622		3 839 622	3 557 233
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	017				
	zřizovací výdaje	018				
	goodwill	019				
	ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	020				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	021				
	pozemky a budovy pro provozní činnost	022				
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek	023				
11.	Ostatní aktiva	024	56 203		56 203	67 709
12.	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	025				
13.	Náklady a příjmy příštích období	026	3 313		3 313	4 648

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	027	9 446 980	8 620 632
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	028		
	splatné na požádání	029		
	ostatní závazky	030		
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	031	7 162	10 787
	splatné na požádání	032		
	ostatní závazky	033	7 162	10 787
4.	Ostatní pasiva	034	128 732	109 954
5.	Výnosy a výdaje příštích období	035	417	590
6.	Rezervy	036		
	na důchody a podobné závazky	037		
	na daně	038		
	ostatní	039		
7.	Podřízené závazky	040		
8.	Základní kapitál	041		
	splacený základní kapitál	042		
9.	Vlastní akcie	043		
10.	Emisní ážio	044	996 627	845 881
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	045		
	povinné rezervní fondy a rizikové fondy	046		
	ostatní rezervní fondy	047		
	ostatní fondy ze zisku	048		
12.	Rezervní fond na nové ocenění	049		
13.	Kapitálové fondy	050	6 590 540	6 208 693
14.	Oceňovací rozdíly	051	1 611 825	1 217 863
	z majetku a závazků	052		
	ze zajišťovacích derivátů	053		
	z přepočtu účastí	054	1 611 825	1 217 863
	ostatní oceňovací rozdíly	055		
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	056	226 864	222 988
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	057	-115 187	3 876

Výkaz zisku a ztráty

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

ISIN
CZ0008474046

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ZFP realitní fond, otevřený podílový fond,

ZFP Investments, invest. spol., a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Antala Staška 2027/79

Praha 4 - Krč

140 00

Česká republika

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	102 301	103 824
	Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	02	15 361	8 055
	Výnosy z úroků z ostatních aktiv	03	86 940	95 769
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	04		
3.	Výnosy z akcií a podílů	05	2 616	6 859
	Výnosy z akcií a podílů z účasti s podstatným a rozhod. vlivem	06	2 616	6 859
	Ostatní výnosy z akcií a podílů	07		
4.	Výnosy z poplatků a provizí	08		
5.	Náklady na poplatky a provize	09	190 844	182 591
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10	-28 661	80 866
7.	Ostatní provozní výnosy	11	58	38
8.	Ostatní provozní náklady	12		
9.	Správní náklady	13	657	4 156
	Náklady na zaměstnance	14		
	Mzdy a platy zaměstnanců	15		
	Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16		
	Ostatní náklady na zaměstnance	17		
	Ostatní správní náklady	18	657	4 156
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	19		
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	20		
	Odpisy DHNM	21		
12.	Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár., výnosy z dříve od. pohl.	22		
13.	Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám	23		
14.	Rozpuštění OP k účastem s rozhodující a podstatným vlivem	24		
15.	Ztráty z přev. účasti s rozh. a podst. vlivem, tvorba a použití OP	25		-2
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	26		
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	27		
18.	Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. nebo podst. vlivem	28		
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29	-115 187	4 842
20.	Mimořádné výnosy	30		

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
21.	Mimořádné náklady	31		
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	32		
23.	Daň z příjmů	33		966
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	-115 187	3 876

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	VI. akcie	Emisní ážio	Rezer. fondy	Kapit. fondy	Oceň. rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	0	549 874	0	5 312 956	838 805	-28 652	237 169	6 910 152
čistý zisk/ztráta za účet.období							3 876	3 876
Emise a odkupy podílových listů				895 737				895 737
ostatní změny		296 007			379 058	251 640	-237 169	689 536
Zůstatek k 31. 12 2019	0	845 881	0	6 208 693	1 217 863	222 988	3 876	8 499 301

	VI. akcie	Emisní ážio	Rezer. Fondy	Kapit. Fondy	Oceň. Rozdíly	Nerozděl. zisk,ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	0	845 881	0	6 208 693	1 217 863	222 988	3 876	8 499 301
čistý zisk/ztráta za účet.období							-115 187	-115 187
Emise a odkupy podílových listů				381 847				381 847
ostatní změny		150 746			393 962	3 876	-3 876	544 708
Zůstatek k 31.12.2020	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669

Sestaveno dne 31. 3. 2021

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:

Petr Vajs

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále „fond“) byl vytvořen na základě povolení ČNB, vydaném dne 17.6.2013, č.j.: 2013/7017/570, Sp/2013/409/571, které nabylo právní moci dne 17.6.2013 (den vzniku fondu). Fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou. Fond je vytvořen na dobu neurčitou. Fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Obhospodařovatelem a administrátorem fondu je ZFP Investments, investiční společnost, a.s. se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo 242 52 654. Základní kapitál investiční společnosti činí 26 000 000 Kč, splaceno je 100 % výše základního kapitálu. Investiční společnost vznikla dne 23. 8. 2012, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 18374 vedenou Městským soudem v Praze. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB sp.zn. Sp/2012/571/571, č.j. 2013/998/570 vydaném dne 22. 1. 2013, které nabylo právní moci dne 22. 1. 2013. které bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB sp.zn. S-Sp/2014/00363/CNB/571, č.j. 2015/006213/CNB/570, vydaném dne 19. 1. 2015, které nabylo právní moci dne 21. 1. 2015. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou.

Cílem fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie fondu je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, ve znění pozdějších předpisů, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování. Fond je povinen dodržovat regulační požadavky příslušného zákona. Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním (fondovém) kapitálu a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2020. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), stanoví vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Účetní závěrka fondu musí být ověřena auditorem. Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu je prováděno na denní bázi. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy.

3. Účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly. Fond účtuje o prodeji a nákupu podílových listů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“)

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“. Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

Vázané účty

Fond zřizuje vázaný účet za účelem skládání peněžních prostředků a zřízení zástavního práva k peněžním prostředkům na účtu jako zajištění budoucích dluhů.

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

Jedná se o poskytnuté příplatky společnosti za účelem úhrady nákladů spojených s nákupem nemovitosti.

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách. Pohledávky jsou účtovány v nominálně hodnotě snížené o opravné položky.

Úvěry, zápůjčky a úrokové výnosy

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

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2020 činí 5 %.

Odložená daň

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

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových

účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly“.

Vlastní kapitál fondu (fondový kapitál)

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu fondu a příslušného počtu podílových listů.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich tržní hodnotou.

Deriváty

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

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

	31.12.2020	31.12.2019
Běžné účty	1 841 757	1 701 896
Termínové vklady	1 230 740	1 722 012
Vázané účty	7 000	7 000
Celkem	3 079 497	3 430 908

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

	31.12.2020	31.12.2019
Logis R s.r.o.	184 286	184 286
OC Frýda a.s.	176 177	165 202
SOLTEX obchodní a.s.	156 372	151 396
VGO Center Kft.	390 664	378 235
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	315 304	305 273
Forum Poprad, a.s.	113 006	104 378
Celkem	1 335 809	1 288 770

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 jejích dluhů; zápůjčka společnosti SOLTEX obchodní a.s. poskytnuta za účelem úhrady dluhu; zápůjčka společnosti VGO Center poskytnuta za účelem koupě nemovitosti, v roce 2019 se poskytla nová zápůjčka za účelem splacení části dluhu financující bance; zápůjčka společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o. za účelem úhrady jejích dluhů; zápůjčka společnosti Forum Poprad, a.s. za účelem úhrady jejích dluhů.

4.3. Dluhové cenné papíry

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

	31.12.2020	31.12.2019
DP INTL INVST BANK	29 869	30 218
DP Pro Partners Holding V.	102 310	99 716
DP Deutsche BK	31 371	30 932
DP Raiffeisen Bank	77 287	75 166
DP LLOYDS BANK PLC	34 844	35 332
DP CZGB Státní dluhopis 3123	331 469	0
DP CZGB Státní dluhopis 4113	218 634	0
DP CZGB Státní dluhopis 1945	156 280	0
DP CZGB Státní dluhopis 4600	150 472	0
Celkem	1 132 536	271 364

4.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Tržní hodnota 31.12.2019	Přírůstky	Příplatek mimo ZK	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota 31.12.2020
Logis R s.r.o.	806 610		-70 000	297 943	1 034 553
GREEN STONE PROPERTIES _s s.r.o.	155 001	57		9 629	164 687
OC Frýda a.s.	379 211			-60 734	318 477
SOLTEX obchodní a.s.	314 041		-42 860	48 002	319 183
VGO Center kft	458 082			91 747	549 829
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	543 604			40 039	583 643
Forum Poprad, a.s.	899 593			-32 664	866 929
Náklady na pořízení účastí	1 091	1 230			2 321
Celkem	3 557 233	1 287	112 860	393 962	3 839 622

Pořízení účastí představuje náklady související s plánovaným pořízením účastí.

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

Společnost SOLTEX obchodní a.s. vylatila zůstatek fondu, který vznikl snížením základního kapitálu společnosti.

Výpočet tržní hodnoty účastí:

Vlastní kapitál společnosti + Tržní hodnota nemovitosti - Účetní hodnota nemovitosti

4.5. Ostatní aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
Kladné reálné hodnoty derivátů	49 177	65 084
Pohledávka měnového kolaterálu	0	0
Pohledávka Kotlarska 11 Sp. z o.o.	975	2 168
Srážková daň Polsko	471	457
Pohledávka vůči státnímu rozpočtu	5 580	0
Celkem	56 203	67 709

Deriváty byly uzavřeny k zajištění hodnot jednotlivých společností.

Pohledávka Kotlarska 11 Sp. z o.o. vyplývá z garance nájemného poskytnuté prodávajícím.

Srážková daň Polsko je odvedená příslušnému finančnímu úřadu v Polsku z úhrady úroků ze zápůjčky Kotlarska 11 Sp. z o.o.

4.6. Náklady a příjmy příštích období

	31.12.2020	31.12.2019
Náklady a příjmy příštích období	3 313	4 648
Celkem	3 313	4 648

Jedná se o časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

4.7. Závazky vůči nebankovním subjektům

	31.12.2020	31.12.2019
Ostatní závazky	7 162	10 787
Celkem	7 162	10 787

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

4.8. Ostatní pasiva

	31.12.2020	31.12.2019
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 4.12.)	20 635	0
Závazek vůči státnímu rozpočtu	0	349
Závazek měnového kolaterálu	21 200	55 400
Různí věřitelé – závazky	86 897	54 205
Celkem	128 732	109 954

Různí věřitelé závazky - jedná se o závazky za obhospodařování fondu spřízněnou společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s.; závazek jako zádržné vůči společnosti GEMO HOLDING a EURO MALL HOLDING a přijatá záloha od společnosti GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o.

Závazek vůči státnímu rozpočtu v roce 2019 představoval neuhrazenou DPPO za rok 2019 a DPH za 12/2019.

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

4.9. Výnosy a výdaje příštích období

	31.12.2020	31.12.2019
Výnosy a výdaje příštích období	417	590

Jedná se o časové rozlišení nákladů za audit, poplatky za vedení kolaterálu Česká spořitelna, a.s. a nevyfakturované služby související s pořízením nové investice.

4.10. Vlastní (fondový) kapitál

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a aktuální hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně.

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

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2020 činila 1,4127 Kč (2019: 1,3690 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2020 a 2019.

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

Ztráta vykázána za rok 2020 ve výši 115 187 tis. Kč byla převážně způsobena kurzovými rozdíly. Část této ztráty pokryly zisky z derivátových operací.

Přehled změn fondového kapitálu

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. Fondy	Kapitál. Fondy	Oceňov. Rozdíly	Nerozděl. zisk,ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	0	845 881	0	6 208 693	1 217 863	222 988	3 876	8 499 301
čistý zisk/ztráta za účet.období							-115 187	-115 187
Emise a odkupy podílových listů				381 847				381 847
ostatní změny		150 746			393 962	3 876	-3 876	544 708
Zůstatek k 31.12.2020	0	996 627	0	6 590 540	1 611 825	226 864	-115 187	9 310 669

Fondový kapitál je rozdílný o částku 519 tis. Kč oproti hodnotě pravidelného ocenění majetku fondu z důvodu změny hospodářského výsledku během uzávěrkových operací.

4.11. Oceňovací rozdíly

	31.12.2020	31.12.2019
Z přecenění derivátů	0	0
Z přecenění přepočtu účastí	1 611 825	1 217 863
Z přecenění ostatní	0	0
Celkem	1 611 825	1 217 863

4.12. Finanční deriváty

Nominální hodnota

Měnové nástroje	31.12.2020	31.12.2019
	Pohledávka Závazek	Pohledávka Závazek
Měnové forwardy, swapy	3 735 074 3 706 545	3 242 278 3 682 936
Měnové nástroje celkem	3 735 074 3 706 545	3 242 278 3 682 936

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci, jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31.12.2020.

Reálná hodnota

Měnové nástroje	31.12.2020	31.12.2019
	Kladná Záporná	Kladná Záporná
Měnové forwardy, swapy	49 176 20 635	65 083 0
Měnové nástroje celkem	49 176 20 635	65 083 0

4.13. Výnosy z akcí a podílů

	31.12.2020	31.12.2019
Výnosy z akcí a podílů z účastí s podstatným vlivem	2 616	6 859

Jedná se o výnosy z vypořádání pohledávky fondu související s nabytím účastí fondu ve společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o.

4.14. Výnosy z úroků a podobné výnosy, Ostatní provozní výnosy

	31.12.2020	31.12.2019
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	30 022	42 755
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	56 918	53 014
Úroky z dluhových cenných papírů	15 361	8 055
Ostatní provozní výnosy	58	38
Celkem	102 359	103 862

4.15. Náklady na poplatky a provize

	31.12.2020	31.12.2019
Obhospodařovatelský poplatek	157 289	137 110
Výkonnostní odměna	31 162	43 532
Depozitářský poplatek	1 814	1 456
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	341	350
Ostatní poplatky a provize	238	144
Celkem	190 844	182 592

Poplatek za obhospodařování majetku fondu je fixní úplata (podíl z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu fondu za účetní období) a činí maximálně 2,5 %. Úplata za výkon funkce depozitáře činí maximálně 0,15 % p.a. z výše fondového kapitálu fondu k poslednímu dni výpočtu fondového kapitálu příslušného měsíce, přičemž při vytvoření fondu činila tato úplata 0,07 % p.a., minimálně 10.000 Kč měsíčně plus daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené výši. Ostatní poplatky a provize zahrnují především poplatky za vedení běžného účtu.

4.16. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	31.12.2020	31.12.2019
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-169 946	-22 734
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	141 285	103 600
Celkem	-28 661	80 866

4.17. Správní náklady

	31.12.2020	31.12.2019
Náklady na audit	168	175
Náklady na daně a poplatky	369	65
Náklady spojené s výborem odborníků, náklady s nemovitost. společnostmi	120	3 916
Správní náklady celkem	657	4 156

4.18. Ztráty z převodu účastí s rozh. a podst. vlivem, tvorba a použití OP

	31.12.2020	31.12.2019
Ztráty z převodu účasti	0	-2

Společnosti vznikly v souvislosti s dorovnáním pohledávky
Kotlarska 11 Sp. z o.o.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Zisk (ztráta) z běžné činnosti	-115 187	4 842

4.20. Daň z příjmů

	31.12.2020	31.12.2019
Daň splatná – běžný rok	0	966
Daň z příjmů celkem	0	966

4.21. Odložená daň

Společnost o odložené dani neúčtovala.

4.22. Vztahy se spřízněnými osobami

	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky za spřízněnými osobami	0	0
Pohledávky za spřízněnými osobami nebyly vykázány.		
	31.12.2020	31.12.2019
Závazky účtované fondu od spřízněných osob	17 105	22 970

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

4.23. Řízení rizik

Tržní riziko

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku ve fondu vůči těmto rizikům (např. změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

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

Riziko likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě by mohlo dojít k situaci, že fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

4.24. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

Fond vykázal k 31. 12. 2020 jako závazek v podrozvaze finanční derivátové transakce, které mají k datu vypořádání v r. 2021 hodnotu ve výši 3 706 545 tis. Kč, a jako pohledávku finanční derivátové transakce ve výši 3 735 074 tis. Kč.

4.25. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva klienta za bankou č. 1913/14/00414 eviduje fond k 31.12.2020 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 budova 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).

Události po datu účetní závěrky

V období sestavení této účetní závěrky jsou nadále zaváděna opatření v souvislosti s bojem proti pokračujícímu šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2, a to nejen v rámci České republiky, ale i celosvětově, která mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci fondu a související ocenění majetku a závazků. Stále platí, že není možné odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Představenstvo investiční společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijala provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na činnost investiční společnost jako na obhospodařovatele a administrátora fondu.

Na základě novely 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, která nabyla účinnost od 1. ledna 2021, jsou investiční

a penzijní společnosti, jejich fondy, obchodníci s cennými papíry a některé další účetní jednoty povinny finanční nástroje účtovat, klasifikovat a oceňovat podle mezinárodních účetních standardů (IFRS). Fond k 1.1.2021 provedl změny účetních postupů dle nových pravidel.

Sestaveno dne 31. 3. 2021

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:



Petr Vajs