

Pololetní zpráva fondu

za období od 1.1.2026 do 30.6.2026

Základní údaje o fondu

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

ISIN: CZ0008474046 (Třída CZK), CZ1005100766 (Třída EUR)

Obhospodařovatel a administrátor fondu: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

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 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. Nájemcem všech nemovitostí v majetku společnosti Logis R s.r.o. je společnost Penny Market s.r.o.



Penny Market Distribution Center 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.

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 jejich 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. 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 datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 99,68 % základního kapitálu této společnosti.

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

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

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 cca 15 tisíc m², obsazené téměř 60 nájemci (k 30.6.2026 obsazenost obchodního centra činila 97,43 %).



Obchodní centrum Frýda je strategicky situováno v centru města Frýdek-Místek v blízkosti hlavních dopravních uzlů a se spádovou oblastí pokrývající asi 150 tisíc obyvatel. Jeho atraktivitu zvyšuje i těsné sousedství nového zimního stadionu a bezproblémové parkování pro více než 500 automobilů. Město Frýdek-Místek a okolí patří k ekonomicky nejsilnějším lokalitám v Moravskoslezském kraji. Výrazně k tomu přispívá automobilka Hyundai, která produkuje ročně více než 300 tisíc vozidel a zaměstnává téměř 4 tisíce obyvatel z Frýdku-Místku a okolí. Mezi největší nájemce obchodního centra patří známé značky jako například Billa supermarket, H&M, Sportisimo, New Yorker, PEPCO, DM 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 datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje 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.

3. Tulipan Park Ostrava

Společnost SOLTEX obchodní a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 25867440, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6979, byla pořízena do majetku fondu dne 18.3.2016. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění 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. 6-7/2015 ke dni 16.2.2016 a druhý vypracovaný členem výboru odborníků obhospodařovatele fondu – panem Jánem Ziburou MSc. MRICS ke dni 1.2.2016. Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava-město, a představující 3 haly spolu s deseti pozemky, na nichž jsou tyto budovy postaveny a jedenácti přilehlými pozemky.



Jedná o areál zahrnující skladové prostor a prostory pro lehkou průmyslovou výrobu s pronajímatelnou plochou cca 20 tisíc m², obsazené čtyřmi nájemci (k 30.6.2026 obsazenost areálu činila 96,90 %).

Tulipan Park Ostrava je moderní areál určený pro logistiku a lehkou výrobu. 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 obslužností. 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. Mezi nájemce patří společnosti Erwin Quarder, T.A.T., TRUCK FILTER a Rawlplug, a.s.

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 ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 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 jejich provozování a jsou oceňovány výnosovým způsobem.

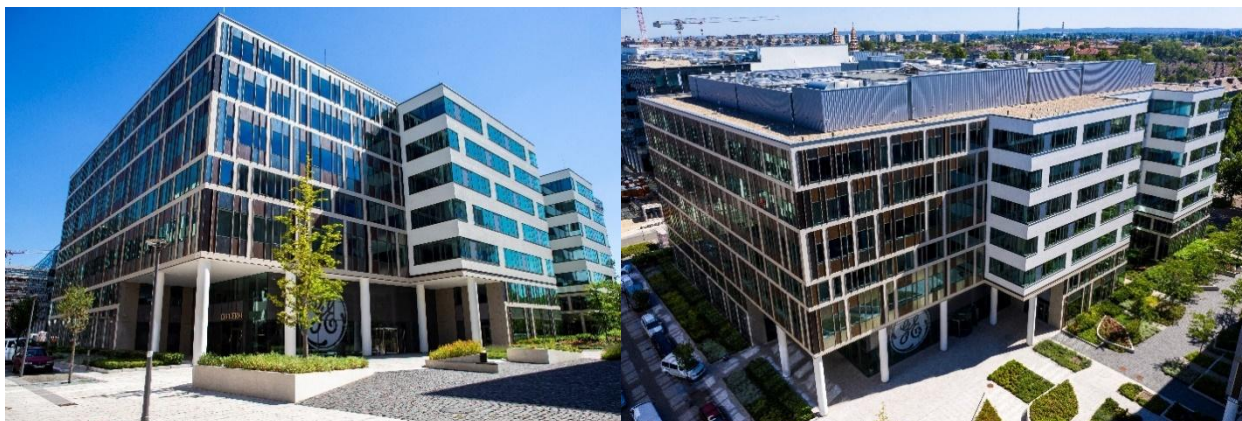
Budovu spravuje společnost Investiční a majetková, a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 261 82 556.

4. 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 nemovitostní 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 administrativní budovu, která byla dokončena v červnu 2015 a disponuje plochou téměř 20 tisíc m², která je plně pronajata společnosti z



globální skupiny General Electric (GE Infrastructure Hungary Holding Kft.). V budově se nachází šest podlaží kancelářských prostor a tři podlaží podzemních garáží. Na přízemí se nachází recepce, kavárna a jídelna (k 30.06.2026 obsazenost budovy činila 55,96 %).

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

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch ERSTE Bank Hungary Zrt., Népfürdő utca 24-26, Budapešť, Maďarsko za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s nákupem nemovitostí do majetku nemovitostní společnosti VGO Center Kft. Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu kupní ceny spojené s pořízením nemovitostí tvořících administrativní centrum Váci Greens C do majetku 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 konstatovat, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

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

Budovu spravuje společnost Robertson Property Management Zrt., se sídlem Váci út 117-119. A/1., 1138 Budapešť, Maďarsko.

5. Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem Rondo Daszyńskiego 1, 00-843, Varšava, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje 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 administrativní budovu, která byla dokončena v říjnu 2017 a disponuje plochou téměř přes 11 tisíc m², z čehož více než 9 tisíc m² tvoří kanceláře a necelé 2 tisíce m² jsou obchodní prostory. Mezi hlavní nájemce patří technologická společnost Grand Parade nebo společnost mFinance (k 30.06.2026 obsazenost budovy činila 84,12 %).

Kancelářská budova Kotlarska 11 se nalézá na východním okraji historické čtvrti Kazimierz, která je zapsána na seznamu památek UNESCO. Díky tomuto prestižnímu umístění, vynikajícímu zázemí a skvělé dostupnosti se lokalita postupně stává hlavním obchodním centrem Krakova. Krakov, který je druhým největším polským městem, se během poslední dekády stal jednou z nejvyhledávanějších evropských destinací pro firmy poskytující služby s vysokou přidanou hodnotou. Budova byla postavena společností ze skupiny rakouské developerské společnosti UBM. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

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

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

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

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

Budovu spravuje společnost CBRE Sp. z o.o., se sídlem Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Varšava, Polsko.

6. Obchodní centrum Forum

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

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostní společnosti byly vyhotoveny dva posudky členy výboru odborníků účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný paní Ing. Janou Ziburovou, nar. 30.11.1980, bytem Písecká 2228/4, Praha 3 - Vinohrady, ke dni 31.8.2018, a další vypracovaný panem Ing. Alešem Kadlečkem, nar. 12.8.1985, bytem Pod Vrchem 2788, Mělník, ke dni 31.8.2018. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 5815 pro k.ú. Poprad v katastru nemovitostí, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaném Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a pěti 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 30.06.2026 obsazenost obchodního centra činila 99,93 %).



Obchodní centrum Forum Poprad jako jedno z nejmodernějších nákupních center na Slovensku 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. Mezi hlavní nájemce obchodního centra patří značky jako například New Yorker, H&M, Lindex, Cropp, Reserved, C&A, CCC, Intersport, Tesco a mnoho dalších. 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.

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 datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje 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 spravuje společnost Reality management, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, identifikační číslo 26688301.

7. Woloska 24

Společnost Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem ul. Wołoska 24, 02-675 Varšava, Polsko, registrační číslo 890528 byla pořízena do majetku fondu dne 23.4.2021. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti 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 panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 15.4.2021, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke dni 15.4.2021. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. WA2M/00167869/8 a WA2M/00160322/3 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII wydział ksiąg wieczystych. Nemovitosti sestávají z jedné budovy, postavené na třech pozemcích. Nemovitost je postavena na pozemcích číslo 23/2, 35/5 a 36/5 v ulici Woloska číslo 24, Varšava, Polsko.



Jedná se o administrativní budovu, která byla dokončena v roce 2016 a disponuje pronajímatelnou plochou 23 500 m², nabízí 518 parkovacích míst v podzemních garážích a další parkovací místa v nadzemní části. Mezi hlavní nájemce patří významné společnosti jako NEST BANK, ARVAL Group, Hyundai a Teleperformance (k 30.06.2026 obsazenost budovy činila 86,08 %).

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

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti. Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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

8. Blumental Offices

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

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

Před nabytím účasti fondu v těchto nemovitostních společnostích byly vyhotoveny dva posudky za účelem ocenění nemovitostí v majetku těchto nemovitostních společností, jeden vypracovaný členem výboru odborníků panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 18.7.2022, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke dni 21.7.2022. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.



V majetku těchto nemovitostních společností se nachází nemovitosti zapsané na listech vlastnictví č. 9856, 9857, 9858 a 3160 pro k.ú. Staré město, obec Bratislava – m.č. Staré Město, evidovaných v katastru

nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava, a predstavujúci budovu spolu s 13 pozemky. Jedná sa o administratívnu budovu, ktorá bola dokončená v roku 2018 a ktorá disponuje pronajímateľnou plochou 21 672 m². Mezi hlavní nájemce patří významné spoločnosti jako Zurich Insurance Company Ltd., Slovenská banková asociácia a TPA AUDIT, s.r.o. (k 30.6.2026 obsadenosť časti budovy vlastnenej prostredníctvom BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o činila 99,27 %, obsadenosť časti budovy vlastnenej prostredníctvom BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o činila 99,64 % a obsadenosť časti budovy vlastnenej prostredníctvom BLUMENTAL PROPERTY, s.r.o činila 90,42 %).

Administratívna budova Blumental Offices bola postavená developerskou spoločnosťou CORWIN a.s. v roku 2018. Jedná sa o administratívnu budovu triedy A, ktorá sa nachádza v výbornej lokalite Bratislava – Staré mesto. Budova bola postavená podľa najvyšších štandardů v oblasti udržiteľnosti a disponuje certifikátom LEED GOLD. Budova o dvanásť nadzemných podlaží a dvoma podzemnými podlažiami kombinuje administratívnu časť s priestorami určenými pre poskytovanie služieb, v budove sa nachádza 429 parkovacích miest. Budova je v dobrom technickom stave a je pravidelne udržiavaná.

Nemovitosti sú zatížené zástavným právom vo prospěch Tatra banka, a.s. Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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

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

Budovu spravuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Staromestská 3, Bratislava, Slovenská republika.

9. Landererova 12

Společnost Landererova 12, s.r.o., se sídlem Malý trh 2/A, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikační číslo 47599219, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 96455/B, byla pořízena do majetku fondu dne 23.5.2023. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % 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 panem Ing. Jiřím Šimkem, nar. 12.1.1976, bytem Černého 429/2, 182 00 Praha 8 – Střížkov, ke dni 5.12.2022, a druhý vypracovaný členem výboru odborníků panem Jánem Ziburou, MSc, MRCIS, nar. 8.6.1983, bytem Podvinný mlýn 235850, 190 00 Praha 9, ke dni 2.12.2022. 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. 10218 pro k.ú. Staré město, obec Bratislava – m.č. Staré Město, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaném Okresným úradom Bratislava, a predstavujúci budovu spolu s pozemkom, na němž je budova postavená.

Jedná se o administrativní budovu, která je součástí moderní čtvrti Eurovea City nacházející se na nábřeží



řeky Dunaje v Bratislavě. Budova se nachází v pěší vzdálenosti od nákupního centra Eurovea, zaujímá polohu v hlavní obchodní zóně s výbornou občanskou

vybaveností a dopravní obslužností. Její výjimečnou viditelnost zaručuje velkoplošná reklamní LED obrazovka, která je umístěna na fasádě budovy. 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. Landererova 12 je technologicky vyspělá administrativní budova nejnovější generace, která byla postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti, o čemž svědčí zelený certifikát LEED Gold.

Budova je sídlem Evropského orgánu pro pracovní záležitosti (ELA), první agentury Evropské unie sídlící na území Slovenska. Mezi další nájemce patří významné společnosti jako Lenovo nebo SWAN (k 30.6.2026 obsazenost budovy činila 96,57 %).

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

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

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

Budovu spravuje společnost J&T REAL ESTATE, a.s., se sídlem Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, Slovenská republika.

10. Logis Zakrzów

Společnost Logis Zakrzów Sp. z o.o., se sídlem Ul. Plac Europejski 1, Varšava, 00-844, Polská republika, identifikační číslo 963019, byla pořízena do majetku fondu dne 20.6.2025. 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 Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., se sídlem Rondo Ignacego Daszyńskiego 2B, Varšava, 00-834, Polská republika ke dni 16.4.2024 a druhý vypracovaný znaleckým ústavem Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., se sídlem Plac Europejski 1, Varšava, 00-844, Polská republika ke dni 12.4.2024. Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem porovnávací metoda v kombinaci s reziduální metodou. Cena nemovitostí byla určena na základě tržní hodnoty pozemků nacházející v blízkosti těchto nemovitostí s ohledem na jejich právní a technický stav.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listech vlastnictví č. KR2I/00023656/5, KR2I/00039036/8, KR2I/00039545/9, KR2I/00008908/6, KR2I/00041442/4, KR2I/00041443/1, KR2I/00020758/9, KR2I/00040153/4, KR2I/00040040/9, KR2I/00040006/9, KR2I/00041444/8, KR2I/00040733/4, KR2I/00040736/5, KR2I/00008392/5, KR2I/00041495/0, KR2I/00000003/6, KR2I/00003157/1 a KR2I/00021892/7 v příslušném registru, vedeném Sad rejonowy w Wieliczce, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Niepołomicach.

Jedná se o pozemky v lokalitě Zakrzów, která se nachází nedaleko Krakova v Polsku s dobrou dopravní dostupností (v blízkosti dálnice, letiště i železniční stanice). Pozemky mají výměru 96 tis. m² a nacházejí se přibližně 3 km východně od Krakova a exitu z dálnice A4 spojující Krakov a Rzeszów. Na pozemcích byly vybudovány moderní logistické a skladové haly s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 38 tis. m² včetně souvisejících kancelářských prostor. Objekt je určen pro logistické a skladové využití (k 30.6.2026 obsazenost činila 100,00 %).

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem, ani nejsou zřízena věcná břemena či jiná práva třetích osob.

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

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem development objektů v sektoru logistika a jsou oceňovány porovnávacím způsobem v kombinaci s reziduální metodou.

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

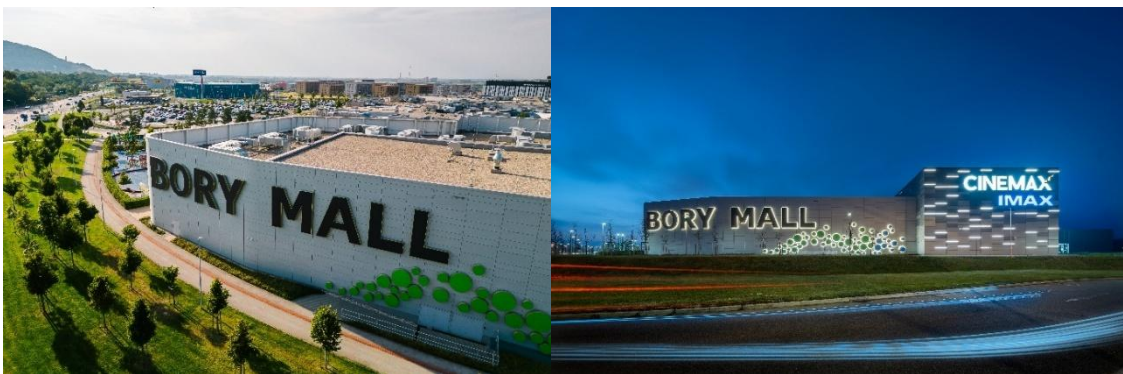
11. Obchodní centrum Bory Mall

Nemovitost je k datu vyhotovení této zprávy vlastněna prostřednictvím nemovitostní společnosti OC Bory Mall s. r. o., Lamač 6780, Bratislava – městská část Lamač 841 03, Slovenská republika, identifikační číslo 36 824 763.

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 30.4.2025, a další vypracovaný panem Ing. Alešem Kadlečíkem, nar. 12.8.1985, bytem Pod Vrchem 2788, Mělník, ke dni 31.3.2025. V obou posudcích byly nemovitosti oceněny v souladu se zákonem výnosovým způsobem.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listech vlastnictví č. 3887, 3911 a 3910 pro k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava, a představující budovu spolu s pozemkem, který tvoří 80 parcel.

Bory Mall je moderní nákupní a zábavní centrum, které bylo otevřeno 13. listopadu 2014. Na rozloze téměř 54 ti. m2 návštěvníkům nabízí přibližně 200 obchodních jednotek včetně široké nabídky restaurací a kaváren, k dispozici je více než 2 400 parkovacích míst (k 30.06.2026 obsazenost obchodního centra činila 96,80 %).



Bory Mall se nachází v nové, dynamicky se rozvíjející části Bratislavy mezi městskými čtvrtěmi Devínská Nová Ves a Lamač. Tato lokalita se postupně mění na plnohodnotnou čtvrť s občanskou vybaveností – kromě nejmodernější nemocnice na Slovensku zde vzniká také atraktivní rezidenční zóna, díky čemuž se Bory Mall těší silné návštěvnosti a stabilnímu postavení na trhu. Bory Mall je navržen s ohledem na moderní environmentální standardy. Při jeho výstavbě byl použit fasádní systém, který zajišťuje vzduchotěsnost konstrukce a tím přispívá k nižší spotřebě energie na vytápění a chlazení. Tento přístup umožnil získání mezinárodní certifikace BREEAM, která potvrzuje vysokou úroveň energetické účinnosti a šetrnosti k životnímu prostředí. Mezi nájemce obchodního centra patří značky jako například H&M, Sinsay, Humanic C&A, CCC, Billa, DM a mnoho dalších.

Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Všeobecná úverová banka, a.s.

za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s financováním výstavby budovy

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

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými ke dni vyhotovení této zprávy v katastru nemovitostí na listech vlastnictví č. 3887, 3911 a 3910 pro k.ú. Lamač. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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

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

Budovu spravuje společnost Bory Mall Management, j.s.a., se Lamač 6780 841 03 Bratislava, Slovenská republika.

Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje

Po celé rozhodné období byl fond obhospodařován společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Údaje o portfolio manažerech

V rozhodném období byli portfolio manažery fondu:

Ing. Vladimír Bencz

Pan Ing. Vladimír Bencz 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.

Mgr. Michal Ďurica

Je absolventem Univerzity Komenského v Bratislavě (fakulta matematiky, fyziky a informatiky). Od roku 2011 je portfolio manažerem slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s.

Peter Lukáč, MBA

Je absolventem magisterského studia na City University of Seattle. Od roku 2003 je obchodním ředitelem slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. a od roku 2008 zastává i funkci člena představenstva této společnosti.

Mgr. Tomáš Fiala, MRICS

Je absolventem Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Od roku 2004 byl ředitelem a jednatelem v investiční společnosti Invesco Real Estate a od října 2025 zastává funkci ředitele investičních projektů skupiny ZFP GROUP.

Údaje o každém depozitáři 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.

Údaje o osobě pověřené úschovou nebo jiným opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou opatrováno více než 1 % majetku fondu

Úschova a jiné opatrování majetku fondu je zajištěno depozitářem fondu, kterým je Československá obchodní banka, a.s.

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

V rozhodném období nevykonávala žádná osoba činnost hlavního odpůrce ve vztahu k majetku fondu.

Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období

Ke konci rozhodného období bylo emitováno celkem 7 693 933 264 ks podílových listů v rámci Třídy CZK a 9 534 843 ks podílových listů v rámci Třídy EUR.

Údaje o fondovém kapitálu na jednu akcii tohoto fondu ke konci účetního období

Ke konci rozhodného období činil vlastní kapitál připadající na jeden podílový list částku 1,9127 Kč (Třída EUR) a 0,0790 EUR (Třída EUR).

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.

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

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

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.

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 za obhospodařování majetku fondu činila v rozhodném období 158 980 tis. Kč. Depozitářský poplatek činil v rozhodném období částku ve výši 1 592 tis. Kč. Náklady na vedení bankovních účtů fondu činily 925 tis. Kč. Dalšími náklady byla odměna členů výboru odborníků ve výši 201 Kč, náklady na odměnu auditora ve výši 120 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 4 tis. Kč, náklady spojené s derivátovými operacemi ve výši 196 594 tis. Kč, náklady na devizové operace (kurzový rozdíl) ve výši 17 897 tis. Kč a další správní náklady činily 0 Kč.

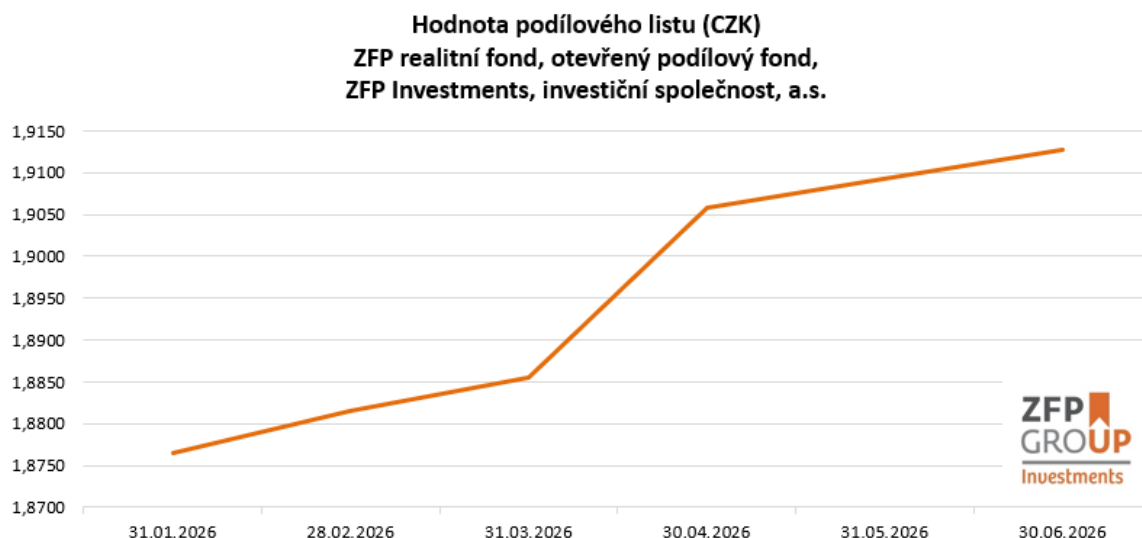
Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

V rozhodném období majetek fondu tvořily pouze pohledávky vůči bankám a nebankovním subjektům a dále účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem. V daném období nenastaly žádné změny ve shora uvedené skladbě majetku fondu.

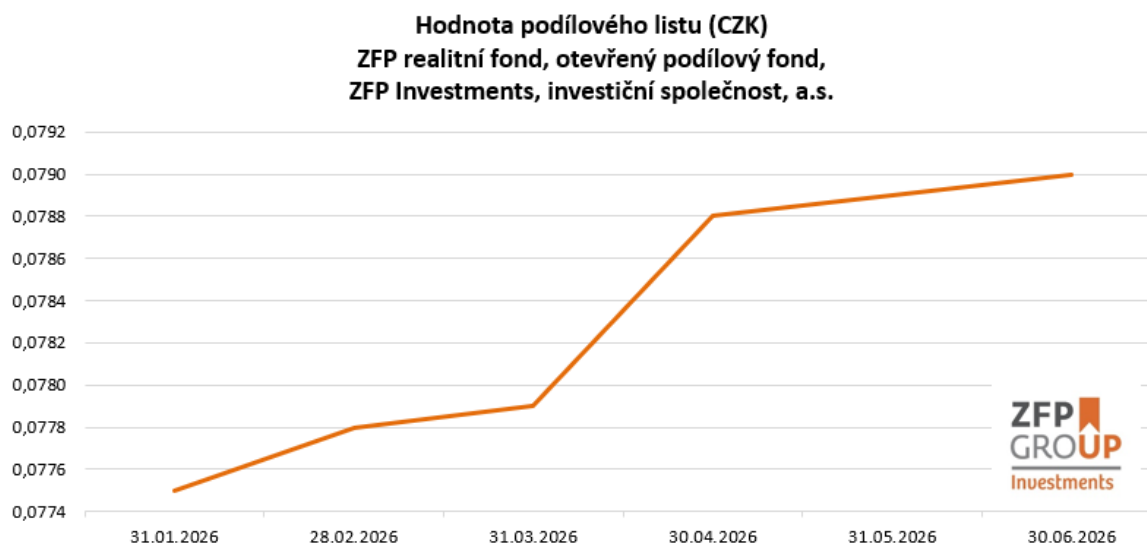
Údaje o identifikaci majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci období

Účast v nemovitostní společnosti	Pořizovací cena	Cena k 30.06.2026
	tis. Kč	tis. Kč
Logis R s.r.o.	616 327	1 635 424
OC Frýda a.s.	192 245	516 998
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	571 882
VGO Center Kft.	128 226	700 451
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	428 847	693 935
Forum Poprad, a.s.	726 413	1 192 245
Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	729 251	1 237 260
BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o.	602 126	839 632
BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o.	512 467	648 781
BLUMENTAL PROPERTY, s.r.o.	152 778	192 525
Landererova 12, s.r.o.	1 074 460	1 418 933
Logis Zakrzów Sp. z o.o.	159 636	287 191
Bory Mall s. r. o.	1 583 648	1 672 173

Údaje o vývoji hodnoty podílového listu v rozhodném období v názorné grafické podobě Třída CZK



Třída EUR



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. Od 1. 1. 2026 je nabízena Třída EUR.

Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku 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.

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.

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 protistrany a podkladového aktiva nebo nástroje. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistrany obchodu a maximálním limitem expozice. Selhání protistrany obchodu může mít negativní dopad na hodnotu podílového listu. Vzhledem k tomu, že uvedené deriváty budou používány zejména k zajištění rizik, spočívá největší riziko s nimi spojené v tom, že vývoj úrokových sazeb, kurzů měny apod. bude mít opačný než očekávaný vývoj a fond tak přijde o možnost vytvořit dodatečný výnos. Jednotlivá rizika spojená s investicemi s těmito nástroji jsou uvedena ve statutu fondu v kapitole Rizikový profil.

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

Používání finančních derivátů a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podílového fondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve statutu fondu upraveny výslovně, se řídí nařízením vlády. Finanční derivát nesmí být použit a repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podílového fondu nebo pravidla upravená statutem a nařízením vlády. Za účelem zajištění cizoměnových aktiv spojených s investicemi do nemovitostních společností fond používal v rozhodném období obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 30.06.2026 bylo u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB), Komerční banky, a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a u České spořitelny, a.s. otevřeno za účelem zajištění 3 forwardy a 16 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 30.06.2026 zápornou reálnou hodnotu -1 005 tis. Kč a kladnou reálnou hodnotu 86 317 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období bylo 85 312 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. Ke 30.06.2026 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 milionů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	30.06.2026
Metoda hrubé hodnoty aktiv	1,722
Závazková metoda	1,0606

Žádné investiční limity ve vztahu k derivátům sjednaným na účet fondu nebyly v rozhodném období překročeny.

Účetní závěrka

Rozvaha

Subjekt: ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Sídlo: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč Identifikační číslo: CZ0008474046 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky Okamžik sestavení účetní závěrky: 1. července 2026	
ROZVAHA	

ke dni: 30.06.2026

(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období- brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období- netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		15 628 885		15 628 885	15 311 466
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank		0		0	0
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)		0		0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0		0	0
	b) ostatní		0		0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		1 812 683		1 812 683	1 681 918
	v tom: a) splatné na požádání		1 326 519		1 326 519	1 098 115
	b) ostatní pohledávky za bankami		486 164		486 164	583 803
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		2 114 587		2 114 587	2 251 946
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání		0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty		2 114 587		2 114 587	2 251 946
5	Dluhové cenné papíry (Σ)		0		0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0		0	0
	b) vydané ostatními osobami		0		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly		0		0	0
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)		11 607 429		11 607 429	11 233 230
	z toho: v bankách				0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		0		0	0
	z toho: v bankách				0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)		0		0	0
	z toho: a) goodwill				0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)		0		0	0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost				0	0
11	Ostatní aktiva		94 185		94 185	14 599
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období		0		0	3 773

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		15 628 885	15 311 466
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)		0	119 599
	v tom: a) závazky splatné na požádání		0	119 599
	b) ostatní závazky vůči bankám		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		522 301	499 089
	v tom: a) ostatní závazky splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky vůči nebankovním subjektům		522 301	499 089
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)		0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva		347 265	314 809
5	Výnosy a výdaje příštích období		24 576	23 860
6	Rezervy (Σ)		0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0
	b) na daně		0	0
	c) ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů klasifikovaných jako závazek) celkem		894 142	0
8	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů (Σ)		14 795 066	0
	v tom: a) obdoba emisního ážia		1 578 265	0
	b) obdoba rezervních fondů a ostatních fondů ze zisku		0	0
	c) obdoba rezervních fondů na nové ocenění		0	0
	d) obdoba kapitálových fondů		7 715 030	0
	e) obdoba oceňovacích rozdílů		4 617 120	0
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období		884 651	0
	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		14 795 066	0
9	Základní kapitál (Σ)		0	0
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	0
10	Emisní ážio		0	1 545 616
11	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)		0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy		0	0
	b) ostatní rezervní fondy		0	0
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0
12	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
13	Kapitálové fondy		0	7 662 552
14	Oceňovací rozdíly (Σ)		0	4 261 290
	z toho: a) z majetku a závazků		0	4 261 290
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů		0	0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		0	603 131
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		-60 323	281 520
	v tom: a) přírůstek závazků		-60 323	0
	b) přírůstek kapitálu		0	281 520
17	Vlastní kapitál	-	0	14 354 108
18	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů celkem (Fondový kapitál)	-	14 734 742	0

Výkaz zisku a ztráty

Subjekt: ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Sídlo: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč Identifikační číslo: CZ0008474046 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky Okamžik sestavení účetní závěrky: 1. července 2026	
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	

ke dni: 30.06.2026

(v tis. Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		78 946	194 705
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů			0
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)		9 626	21 013
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)		0	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí		0	77
5	Náklady na poplatky a provize		162 217	327 063
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		30 080	450 889
7	Ostatní provozní výnosy		61	89
8	Ostatní provozní náklady		0	0
9	Správní náklady (Σ)		321	1 336
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)		0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
	b) ostatní správní náklady		321	1 336
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv		0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-63 076	296 348
20	Daň z příjmu		-2 753	14 829
21	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-60 323	281 520

V Praze dne 3.8.2026

JUDr. Róbert Pružinský, v.r., předseda představenstva
 Ing. Václav Tomek, v.r., místopředseda představenstva
 JUDr. Eva Bobková, v.r., člen představenstva