

NEWSLETTER **ZFP Investments**

2025 2Q

Novinky a informace o investování

Investice, kterou skutečně vidíte

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

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

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

ZFP realitní fond

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

ISIN: CZ0008474046	Minimální počáteční investice: 500,- Kč
Správce fondu: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.	Minimální následná investice: 500,- Kč
Depozitář: Československá obchodní banka, a.s.	Vstupní poplatek: 3%
Místo registrace fondu: Česká republika	Výstupní poplatek: 0%
Investiční zaměření: Investice do nemovitostí	Správcovský poplatek: 1,75%
Referenční měna: CZK	Číslo bankovního účtu fondu: 266443343/0300
Datum vzniku fondu: 17.06.2013	Variabilní symbol: Rodné číslo nebo IČ



AKTUALITY Z FONDU

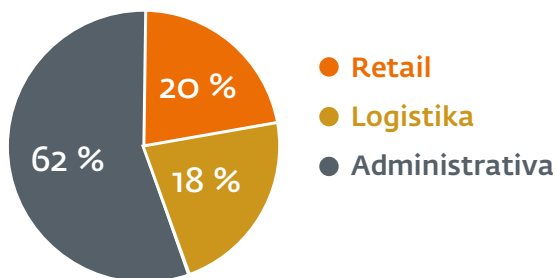
Pod správou	13 708 767 912 Kč
Celkový počet klientů	66 021
LTV	24,14 %
WAULT	od 2,89 do 8,02

Průměrná obsazenost	92 %
Výkonnost za 12 měsíců	5,82 %
Výkonnost za 3 roky kumulativně / p.a.	17,79 % / 5,61 % p.a.
Výkonnost za 5 let kumulativně / p.a.	29,91 % a 5,37 % p.a.

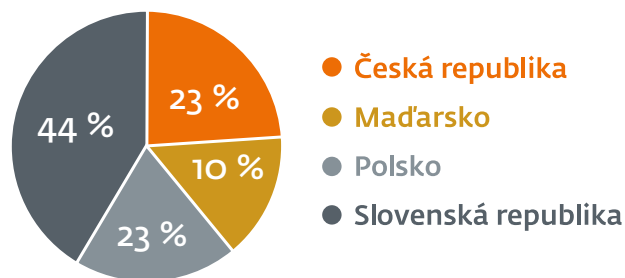


DIVERZIFIKACE PORTFOLIA FONDU

Sektorové rozložení



Geografické rozložení





DETAILNÍ VÝKONNOST FONDU

ZFP realitní fond

Vývoj hodnoty podílového listu (k 30. 6. 2025)



Od začátku roku	1 měsíc	3 měsíce	6 měsíců	1 rok	3 roky celkem/p.a.	5 let celkem/p.a.	10 let celkem/p.a.	Od založení celkem/p.a.
1,96 %	0,13 %	1,53 %	1,96 %	5,82 %	17,79 % 5,61 %	29,91 % 5,37 %	70,87 % 5,5 %	81,77 % 5,1 %



Obchodní centrum Forum, Poprad, Slovensko



KOMENTÁŘ PORTFOLIA

Druhé čtvrtletí roku přineslo po dynamickém začátku roku spíše stabilizaci finančních i realitních trhů, a to navzdory geopolitickým událostem, které trhy krátkodobě ovlivnily. Kapitálové trhy se opět vrátily na růstovou trajektorii a vykazují značnou odolnost vůči rizikům. Na obou stranách Atlantiku sledujeme odlišný přístup k měnové politice – zatímco americký FED drží úrokové sazby beze změny, Evropská centrální banka je dále uvolňuje, aktuálně na 2 %. Tento krok podporuje dostupnost úvěrů a zlepšuje financování investic do nemovitostí.

Investiční trh s komerčními nemovitostmi v ČR pokračuje v silném růstu. V prvním pololetí 2025 dosáhl objem transakcí rekordních 2,15 mld. EUR, což představuje meziroční nárůst o více než 150 %. Tento vývoj ukazuje na postupnou stabilizaci po výrazném nárůstu výnosů z let 2022–2023. Kancelářský segment se zotavuje a celková výstavba je omezená, což bude do budoucna držet tlak na ceny. Logistický trh zůstává silný a volná kapacita je velmi nízká, nové projekty se staví převážně na základě předem sjednaných nájemních smluv. Retailový segment zažívá oživení – retailové parky se rozšiřují a nájemné na hlavních třídách i v obchodních centrech opět roste.

V druhém pololetí roku 2025 se očekává pokračující aktivita na investičním trhu, i když tempo růstu transakcí se pravděpodobně zpomalí. Nízká výstavba v kancelářském i logistickém segmentu bude držet tlak na nájemné, zatímco výnosy by se měly stabilizovat na současných úrovních. Poptávka po prémiových kancelářích a logistických halách zůstane silná, retail bude dále těžit z oživení spotřeby a cestovního ruchu.



Blumental offices, Bratislava, Slovensko



Penny Market Distribution Center, Radonice u Prahy, Česká republika



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU



Zakrzów

Developerský projekt | 2024 | výměra: 96 000 m²

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



Landererova 12, Bratislava

Administrativní budova | 2023 | výměra: 23 330 m²

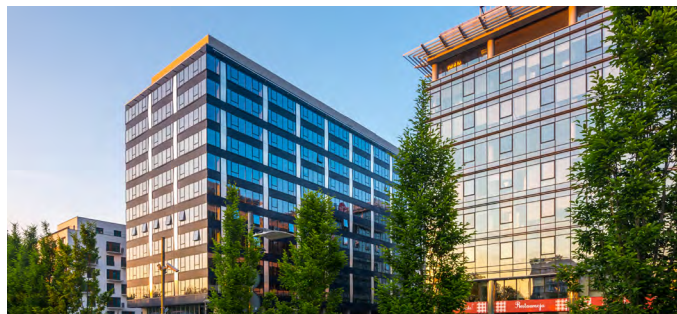
V květnu 2023 rozšířil ZFP realitní fond své portfolio nemovitostí o administrativní budovu Landererova 12, která je součástí moderní čtvrti Eurovea City nacházející se na nábřeží řeky Dunaje v Bratislavě. Nemovitost se rozkládá na 16 nadzemních podlažích a její pronajimatelná plocha činí 23 330 m²,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



Blumental offices, Bratislava

Administrativní budova | 2022 | výměra: 21 597 m²

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



Wołoska 24, Varšava

Administrativní budova | 2021 | výměra: 23 500 m²

V dubnu 2021 ZFP realitní fond pořídil do svého portfolia administrativní budovu Wołoska 24 ve varšavském městském obvodu Mokotów. Budova byla postavena společností Ghelamco v roce 2016. Administrativní budova Wołoska 24 je moderní administrativní budova třídy A a je postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti, disponuje certifikátem BREEAM 'Excellent'.



Obchodní centrum Forum, Poprad **Obchodní centrum | 2018 | výměra: 22 087 m²**

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



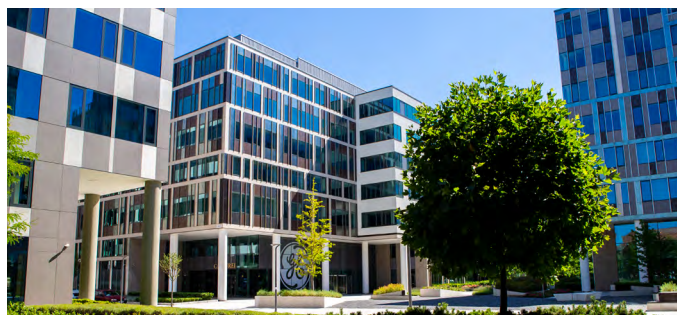
Kotlarska 11, Krakov **Administrativní centrum | 2017 | výměra: 11 011 m²**

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



Tulipan Park Ostrava, Ostrava **Logistické centrum | 2016 | výměra: 19 936 m²**

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



Váci Greens C, Budapešť **Administrativní centrum | 2016 | výměra: 17 747 m²**

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



Penny Market Distribution Center **Radnice u Prahy | Logistické centrum | 2015** **výměra: 40 152 m²**

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



Obchodní centrum Frýda, Frýdek-Místek **Obchodní centrum | 2015 | výměra: 14 931 m²**

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