

NEWSLETTER ZFP Investments

2025 3Q

Novinky a informace o investování

Investice, kterou skutečně vidíte

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

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

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

ZFP realitní fond

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

ISIN: CZ0008474046	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	13 879 406 604,67 Kč
Celkový počet klientů	66 715
LTV	31,41 %
WAULT	od 2,06 do 7,81

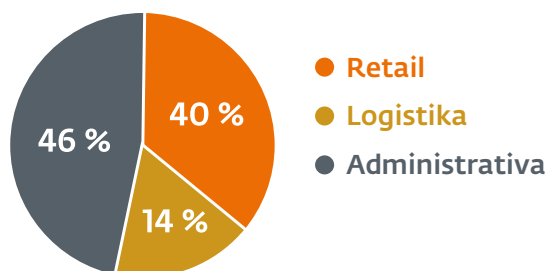


Průměrná obsazenost	89 %
Výkonnost za 12 měsíců	6,19 %
Výkonnost za 3 roky kumulativně / p.a.	16,58 % / 5,25 % p.a.
Výkonnost za 5 let kumulativně / p.a.	30,03 % a 5,39 % p.a.

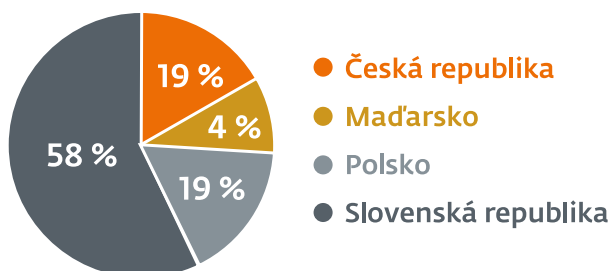


DIVERZIFIKACE PORTFOLIA FONDU

Sektorové rozložení



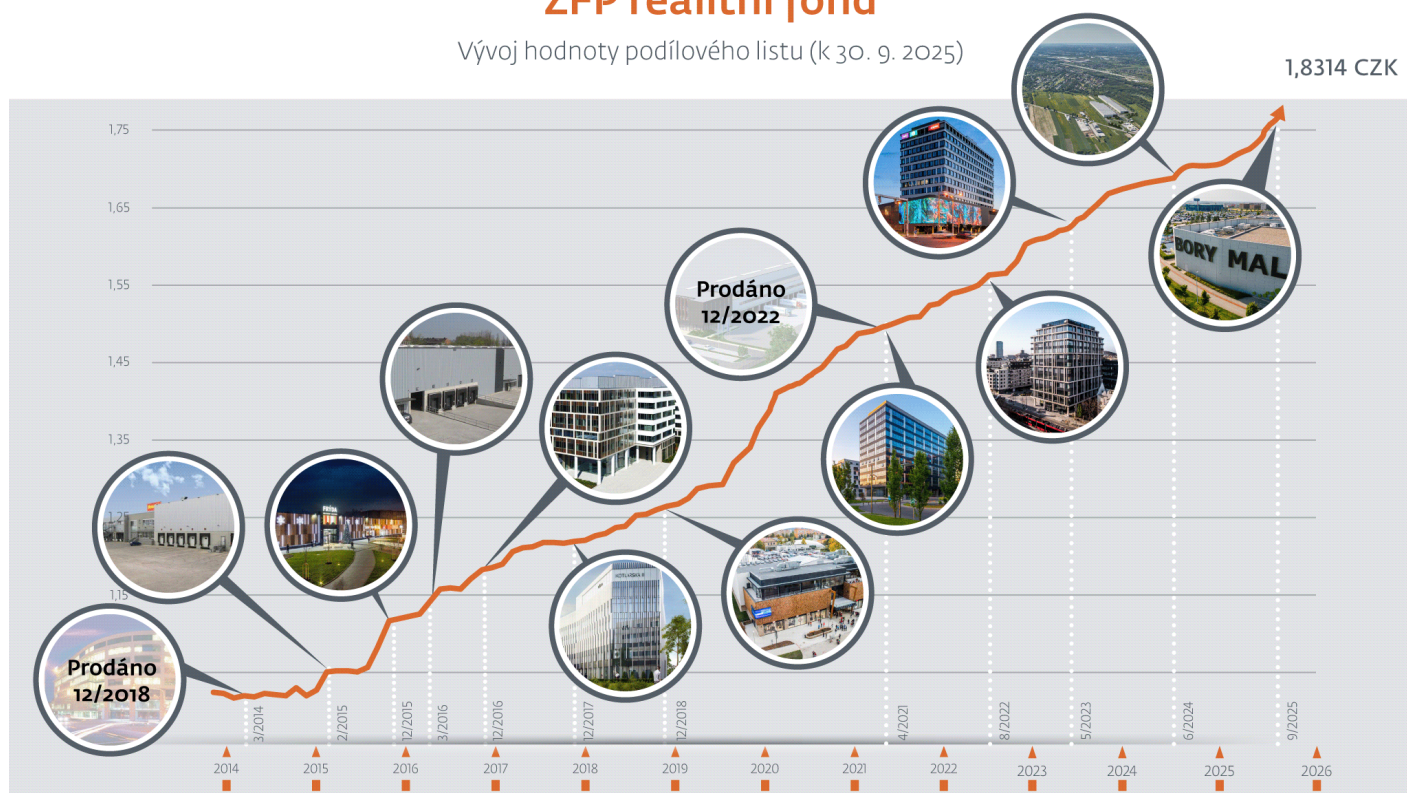
Geografické rozložení



DETAILNÍ VÝKONNOST FONDU

ZFP realitní fond

Vývoj hodnoty podílového listu (k 30. 9. 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.
2,73 %	0,45 %	0,75 %	2,3 %	6,19 %	16,58 % 5,25 %	30,03 % 5,39 %	69,43 % 5,41 %	83,14 % 5,06 %



Obchodní a zábavní centrum Bory Mall, Bratislava, Slovensko



KOMENTÁŘ PORTFOLIA

Třetí čtvrtletí roku 2025 potvrdilo pokračující stabilizaci realitního trhu, který se postupně přizpůsobuje novému ekonomickému cyklu. Po náročnějším období přináší aktuální vývoj více jistoty jak na straně investorů, tak nájemců, a trh se vrací k udržitelnějšímu tempu růstu. Realitní fondy díky své konzervativní alokaci a důrazu na kvalitu aktiv zůstávají stabilním prvkem investičních portfolií. Po období zvýšené volatility z předchozích let se ocenění většiny aktiv ustálila a investoři se více zaměřují na kvalitu a dlouhodobou udržitelnost výnosů. Na evropském trhu bylo zaznamenáno mírné oživení investiční aktivity, a to zejména v segmentech s robustní poptávkou – především v logistice, rezidenčním bydlení a infrastruktuře spojené s technologickým rozvojem, jako jsou datová centra. Nabídka nových projektů zůstává omezená, což podporuje růst nájmů v kvalitních lokalitách a přispívá ke stabilizaci výnosů.

Významným faktorem zůstává i kvalita nájemců a schopnost aktiv splňovat požadavky ESG standardů. Segment kancelářských a retailových nemovitostí nadále prochází přizpůsobením nové poptávce – klíčovým trendem zůstává flexibilita využití a energetická efektivita budov.

Portfolia realitních fondů i ve 3. čtvrtletí těžila ze stabilního provozního výkonu kvalitních aktiv. U většiny fondů se výnosy pohybují v souladu s očekávanými, přičemž převažuje výnos z nájemného nad kapitálovým růstem. Výkonnost podporuje zejména konzervativní alokace do prémiových nemovitostí v zavedených lokalitách, kde se daří držet vysokou obsazenost a dlouhodobé nájemní vztahy. Výhled na závěr roku zůstává umírněně pozitivní – očekává se, že realitní trh bude nadále čerpat z omezené nové výstavby a postupné stabilizace úrokového prostředí, zatímco investiční strategie se zaměří především na udržení hodnoty a stabilních výnosů.



Obchodní a zábavní centrum Bory Mall, Bratislava, Slovensko

Začátek příštího roku by měl přinést postupné zlepšení investičního sentimentu. Očekává se, že úrokové sazby zůstanou stabilní nebo mírně klesnou, což by mohlo podpořit návrat části investorů k akviziční aktivitě. Trh se pravděpodobně posune od defenzivního přístupu k opatrnějšímu růstu, přičemž hlavní roli bude nadále hrát kvalita aktiv, udržitelnost provozu a schopnost generovat stabilní hotovostní toky. Realitní fondy tak i nadále představují atraktivní složku vyváženého investičního portfolia s dlouhodobou výnosovou stabilitou.

V průběhu září 2025 došlo k významné události, **ZFP realitní fond rozšířil své portfolio nemovitostí o obchodní a zábavní centrum Bory Mall v Bratislavě.** Centrum se nachází na západním okraji města, v městské části Lamač, a od svého otevření v roce 2014 je přirozeným centrem života v rozvíjející se čtvrti Bory. Projekt Bory propojuje obchodní, rezidenční i zdravotnické služby – zahrnuje nejmodernější nemocnici na Slovensku, bytové komplexy i další občanskou vybavenost. **Díky tomu si Bory Mall dlouhodobě udržuje silnou návštěvnost a stabilní postavení na trhu. Věříme, že tato akvizice bude pro naše klienty zajímavým a atraktivním rozšířením portfolia fondu a přispěje k jeho dlouhodobé stabilitě a výnosovému potenciálu.**



Obchodní a zábavní centrum Bory Mall, Bratislava, Slovensko



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU

Bory Mall

Obchodní a zábavní centrum | 2025 |
výměra: 54 000 m²

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



Zakrzów

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 určené pro development objektů v sektoru logistika.



Blumental offices, Bratislava

Administrativní budova | 2022 | výměra: 21 597 m²

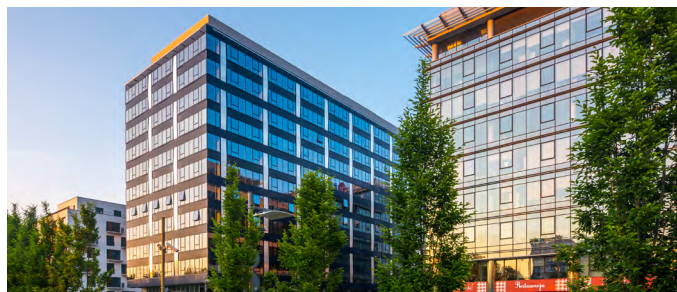
Budova byla dokončena v roce 2018 a disponuje pronajímatelnou plochou téměř 22 tisíc m², na dvanácti nadzemních a dvou podzemních patrech kombinuje administrativní část s prostory určenými pro poskytování služeb, v budově se nachází 429 parkovacích míst.



Landererova 12, Bratislava

Administrativní budova | 2023 | výměra: 23 330 m²

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



Woloska 24, Varšava

Administrativní budova | 2021 | výměra: 23 500 m²

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



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.



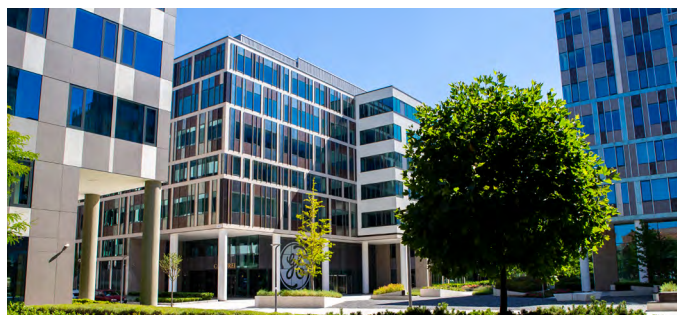
Kotlarska 11, Krakov **Administrativní centrum | 2017 | výměra: 11 011 m²**

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-Prívězu 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.