

NEWSLETTER ZFP Investments

2025 4Q

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 spojeno 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 (Třída CZK) / CZ1005100766 (Třída EUR)	Minimální počáteční investice: 500 Kč / 20 EUR
Správce fondu: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.	Minimální následná investice: 500 Kč / 20 EUR
Depozitář: Československá obchodní banka, a.s.	Vstupní poplatek: 3 %
Místo registrace fondu: Česká republika	Výstupní poplatek: 0 %
Investiční zaměření: Investice do nemovitostí	Správcovský poplatek: 1,75 %
Číslo bankovního účtu fondu (Třída CZK): 266443343/0300	IBAN (Třída EUR): CZ67 0300 1712 8002 6644 3343
Datum vzniku fondu: 17. 6. 2013	Variabilní symbol: Rodné číslo nebo IČ



AKTUALITY Z FONDU

Pod správou	14 354 108 161,46 Kč
Celkový počet klientů	67 521
LTV	29,30 %
WAULT	od 2,43 do 7,47

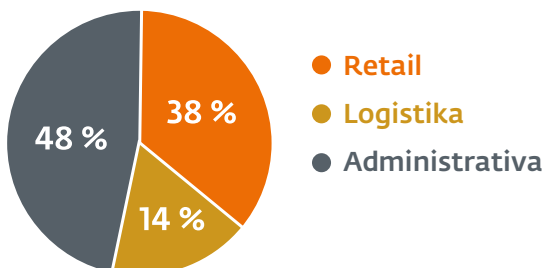


Průměrná obsazenost	92,37 %
Výkonnost za 12 měsíců	5,12 %
Výkonnost za 3 roky kumulativně / p.a.	16,12 % / 5,11 % p.a.
Výkonnost za 5 let kumulativně / p.a.	32,66 % / 5,82 % p.a.

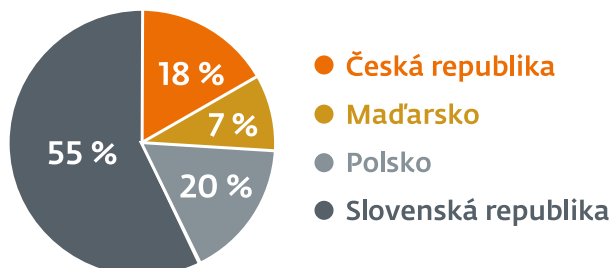


DIVERZIFIKACE PORTFOLIA FONDU

Sektorové rozložení



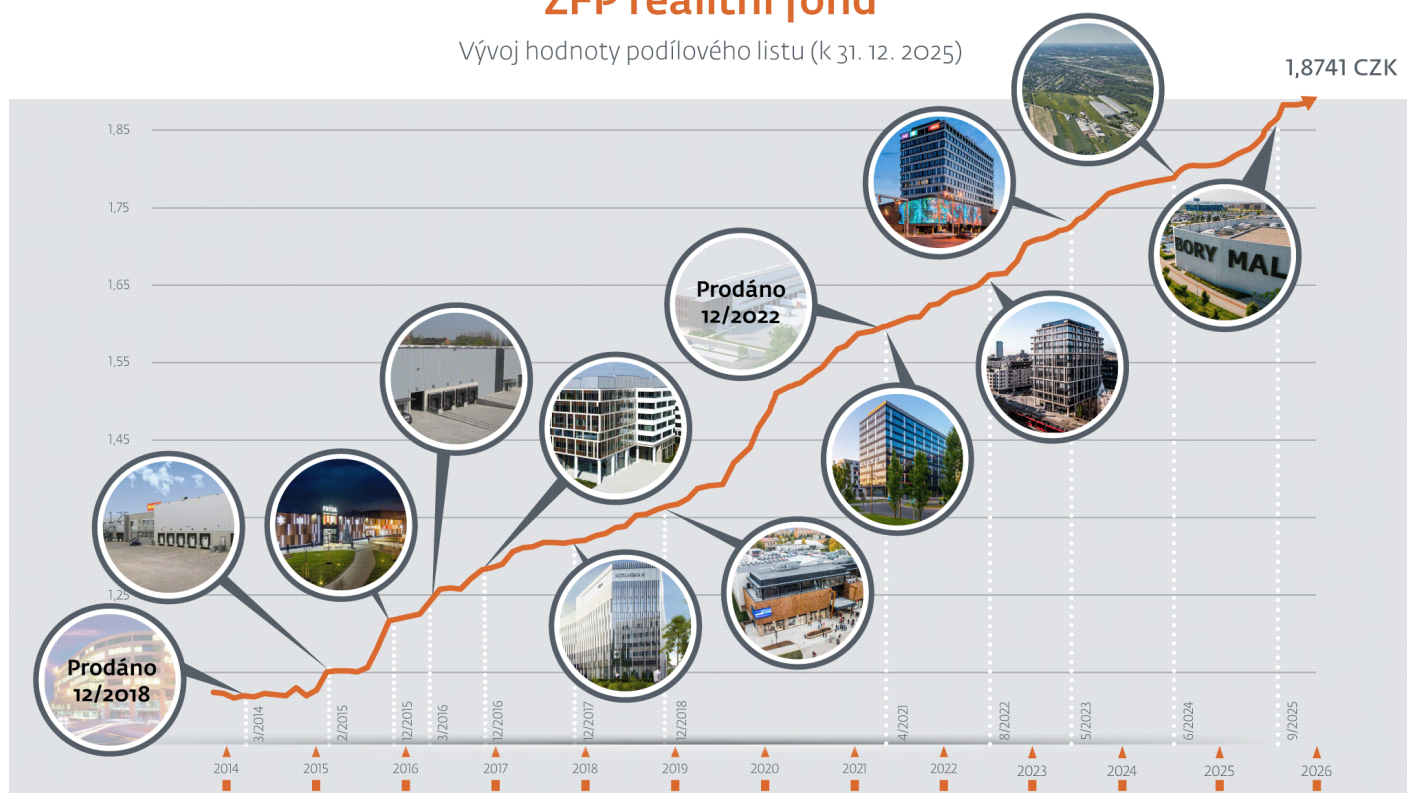
Geografické rozložení



DETAILNÍ VÝKONNOST FONDU

ZFP realitní fond

Vývoj hodnoty podílového listu (k 31. 12. 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.
5,12 %	0,13 %	2,33 %	3,1 %	5,12 %	16,12 % 5,11 %	32,66 % 5,82 %	71,42 % 5,54 %	87,41 % 5,15 %



Obchodní a zábavní centrum Bory Mall, Bratislava, Slovensko



KOMENTÁŘ PORTFOLIA

Závěr roku 2025 potvrdil postupnou konsolidaci realitního trhu, který se po předchozích letech zvýšené nejistoty stabilizoval a vstoupil do vyrovnanější fáze vývoje. Trh se během roku úspěšně přizpůsobil změnám makroekonomickým podmínkám, přičemž se posílila důvěra investorů i nájemců a investiční rozhodování se stále více opírá o dlouhodobé fundamenty. Realitní fondy si díky konzervativnímu přístupu, důrazu na kvalitu aktiv a stabilní nájemní vztahy udržely svou roli stabilního prvku investičních portfolií.

Investiční aktivita v průběhu druhé poloviny roku mírně oživila, a to zejména v segmentech s dlouhodobě silnou poptávkou, jako jsou logistické nemovitosti, rezidenční bydlení a technologická infrastruktura včetně datových center. Nabídka nových projektů zůstává nadále omezená, což v kombinaci s přetrvávající poptávkou podporuje stabilní růst nájmu v kvalitních lokalitách a přispívá k udržení výnosových parametrů. Ocenění aktiv se v průběhu roku ustálilo a trh se více soustředí na provozní výkonnost než na krátkodobý kapitálový růst. Kvalita aktiv a nájemců zůstává klíčovým faktorem výkonnosti portfolií.

Realitní fondy zakončily rok 2025 s výkonností odpovídající očekáváním, přičemž hlavním zdrojem výnosu zůstává stabilní příjem z nájemného. Konzervativní alokace do prémiových nemovitostí a důraz na dlouhodobé nájemní smlouvy přispěly k udržení vysoké obsazenosti a předvídatelných cash flow. Výhled do roku 2026 a dalšího období je umírněně optimistický. Očekává se pokračující stabilizace úrokového prostředí, případně jeho mírné uvolnění, což by mohlo podpořit postupný návrat investiční aktivity a selektivní akvizice kvalitních aktiv.



Obchodní a zábavní centrum Bory Mall, Bratislava, Slovensko



Obchodní a zábavní centrum Bory Mall, Bratislava, Slovensko

Trh se pravděpodobně posune od převážně defenzivního přístupu k opatrnému růstu, přičemž rozhodujícími faktory zůstanou lokalita, kvalita nájemců, udržitelnost provozu a schopnost generovat dlouhodobě stabilní výnosy. Realitní fondy tak i nadále představují atraktivní součást vyváženého investičního portfolia, zejména pro investory hledající stabilitu, ochranu hodnoty kapitálu a pravidelný výnos v prostředí postupně se normalizující ekonomiky, což dokazuje i výborné zhodnocení ZFP realitního fondu za měsíc listopad 2025, které dosáhlo hodnoty 2,06 %.

Závěrem je vhodné zmínit i důležitou novinku pro investory – do ZFP realitního fondu je nyní možné investovat také v měně EUR. Zavedení EUR třídy zapadá do dlouhodobé strategie fondu, jejímž cílem je zvyšování dostupnosti a komfortu pro investory při zachování konzervativního přístupu a důrazu na stabilní výnosy. Pro platby v měně EUR lze zasílat finanční prostředky na IBAN: CZ67 0300 1712 8002 6644 3343, SWIFT: CEKOCZPP, variabilní symbol: rodné číslo/IČO.



NEMOVITOSTI V PORTFOLIU

Bory Mall, Bratislava **Obchodní a zábavní centrum | 2025 |** výměra: 54 000 m²

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



Zakrzów, Zakrzów **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.



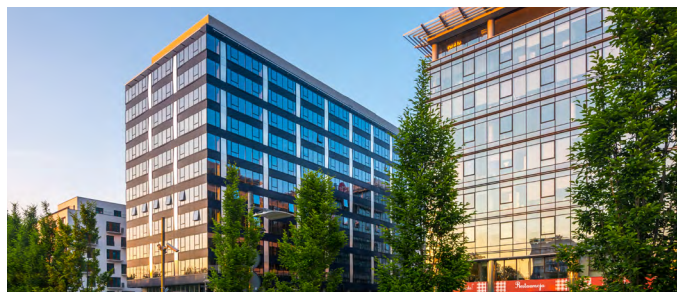
Blumental offices, Bratislava **Administrativní budova | 2022 |** výměra: 21 597 m²

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.



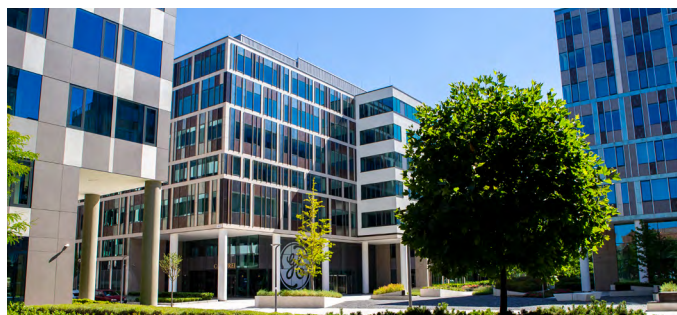
Kotlarska 11, Krakov **Administrativní centrum | 2017 |** výměra: 11 011 m²

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.