



Výroční zpráva 2025

**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**

Podílový fond je obhospodařován společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. od jeho vytvoření.

Vedle aktivní správy majetku fondu na základě výsledku neustálého monitoringu vhodných investičních příležitostí byla v roce 2025 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, obchodního centra Forum Poprad v Popradu, administrativní budovu Woloska 24 ve Varšavě, administrativní budovu Blumental Offices v Bratislavě, administrativní budovu Landererova 12 v Bratislavě a logistický areál v lokalitě Zakzów v Polsku. V roce 2025 bylo do majetku fondu pořízeno další nemovitostní aktivum – obchodní centrum Bory Mall v Bratislavě.

c) **Údaje o portfoliu manažerech**

Ke konci rozhodného 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.

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 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.

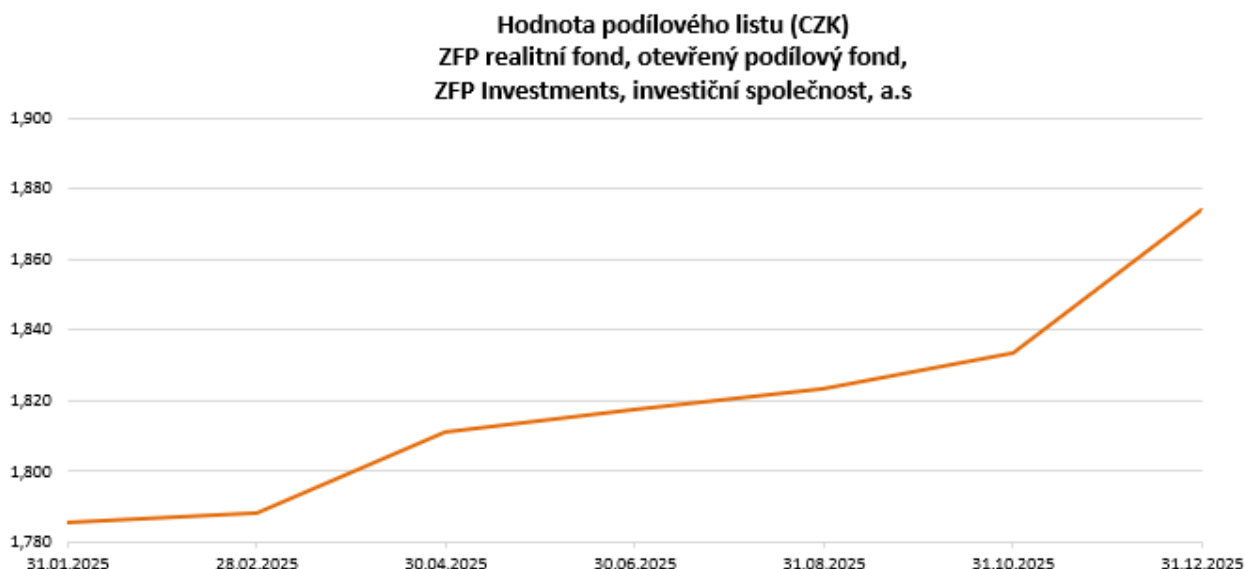
f) **Údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala**

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 31.12.2025
	tis. Kč	tis. Kč
Logis R s.r.o.	616 327	1 582 117
OC Frýda a.s.	192 245	495 528
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	558 861
VGO Center Kft.	128 226	679 916
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	428 847	707 610
Forum Poprad, a.s.	726 413	1 165 471
Dahlia W24 Sp. z o.o.	729 251	1 233 651
BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o.	602 126	809 640
BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o.	512 467	640 103
BLUMENTAL PROPERTY, s. r. o.	152 778	181 005
Landererova 12, s.r.o.	1 074 460	1 362 723
Logis Zakrzów Sp. z o.o.	159 636	235 160
OC Bory Mall 1, s. r. o.	1 583 524	1 581 340
OC Bory Mall 2, s. r. o.	124	105

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 od té doby 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 320 264 tis. Kč. Úplata za činnost depozitáře činila v rozhodném období částku ve výši 3 069 tis. Kč. Úplata za činnost hlavního podpůrce v rozhodném období činila částku ve výši 0 Kč. Úplata za činnost auditora, právní a daňové poradenství činila v rozhodném období částku ve výši 330 tis. Kč. Dalšími náklady byly náklady na bankovní poplatky ve výši 841 tis. Kč, náklady spojené s výborem odborníků ve výši 341 tis. Kč, náklady z kurzových rozdílů ve výši 92 890 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 9 tis. Kč, náklady z ostatních úroků 2 879 tis. Kč, náklady na úroky z úvěrů a zápůjček 21 013 tis. Kč a náklady na daně a poplatky 318 tis. Kč.

l) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Ke konci rozhodného období je v oběhu celkem 7 659 316 754 kusů podílových listů fondu.

m) Údaje o počtu vydaných a odkoupených podílových listů

V rozhodném období bylo vydáno celkem 771 034 057 kusů podílových listů a odkoupeno 742 299 357 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 1,8741 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 bylo do majetku fondu pořízeno jedno nemovitostní aktivum obchodní centrum Bory Mall v Bratislavě. V daném roce nebyly do portfolia fondu pořizovány dluhopisy a k 31.12.2025 se v majetku fondu nenacházel žádný dluhopis. Kromě účasti v nemovitostních společnostech a pohledávek vůči nemovitostním společnostem 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

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál k datu ocenění fondu	14 354 108 161	13 604 000 996	13 002 146 460
Hodnota fondového kapitálu na 1 kus podílového listu	1,8741	1,7828	1,6788

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 aktiv spojených s investicemi do nemovitostních společností fond používal v rozhodném období obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 31.12.2025 bylo u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB), České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s. a u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. otevřeno za účelem zajištění 15 swapů a 2 forwardy. Ocenění těchto derivátů činilo k 31.12.2025 zápornou reálnou hodnotu – 407 tis. Kč a kladnou reálnou hodnotu 138 088 tis. Kč. Riziko protistrany ke konci účetního období činilo 137 681 tis. CZK. 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 31.12.2025 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	31.12.2025
Metoda hrubé hodnoty aktiv	1,7334
Závazková metoda	1,1250

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 31.12.2025 byly u ČSOB, České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za účelem zajištění cizoměnových aktiv spojených s investicemi do nemovitostních společností 2 forwardy a 15 swapů s celkovým závazkem ve výši 10 310 752 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, vyplácených 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 2025 mzdy pracovníkům a odměny vedoucím osobám celkem výši 46 572 tis. Kč, přičemž pevná složka činila částku ve výši 14 862 tis. Kč a pohyblivá složka částku ve výši 31 710 tis. Kč. Odměny byly vyplaceny celkem 12 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, vyplácených 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 2025 mzdy pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, a to ve výši 28 494 tis. Kč a odměny vedoucím osobám (členům představenstva) ve výši 13 805 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 nemovitosti 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 věčná 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 věčná 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 věčných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věčná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

Obecně lze konstatovat, 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. 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 31.12.2025 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. 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 31.12.2025 obsazenost obchodního centra činila 97,61 %).

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 ke dni vyhotovení této zprávy 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 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 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, 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 31.12.2025 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 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 Quarder, T.A.T., TRUCK FILTER a Rawlplug CZ (k 31.12.2025 obsazenost areálu činila 96,90 %).

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 obsluhností. 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 ke dni vyhotovení 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 konstatovat, 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.

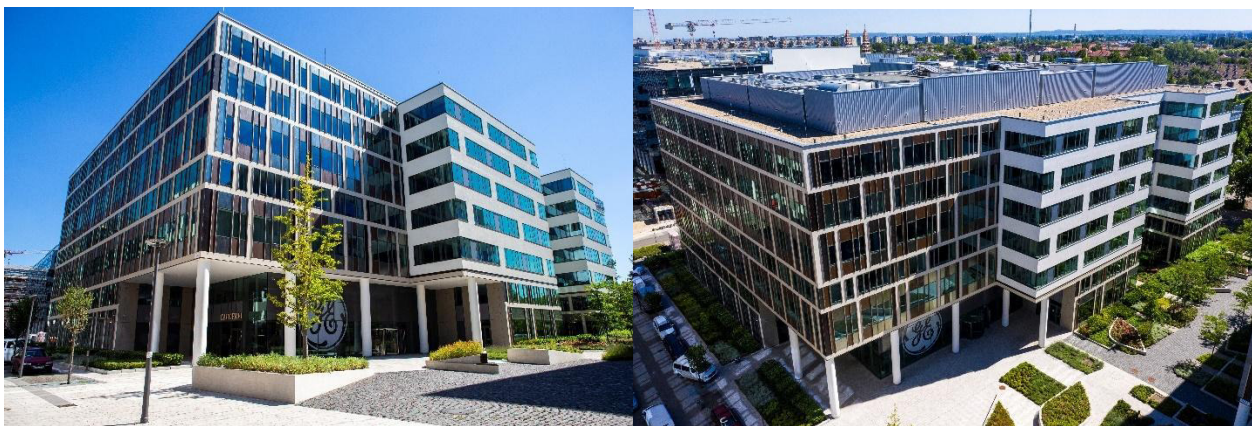
Budovu spravuje společnost Investiční a majetková, a.s., se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 261 82 556.

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 novou budovu, která byla dokončena v červnu 2015 a disponuje plochou téměř 20 tisíc m², která je pronajata společnostmi z globální skupiny General Electric. V budově se nachází šest podlaží kancelářských prostor a tři podlaží podzemních garáží. Na přízemí se nachází recepce, kavárna a jídelna (k 31.12.2025 činila obsazenost budovy 55,96 %).



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 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 věčná 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 věčná 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 ke dni, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu společnosti.

Před nabytím účasti fondu v 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 například společnosti Grand Parade, Corvil Poland, a PZU Zdrowie (k 31.12.2025 obsazenost areálu 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 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 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 31.12.2025 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 úřadem Poprad, katastrální odbor, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a pěti přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Forum, postavené v roce 2015 s pronajímatelnou plochou 22,5 tisíc m², obsazené téměř 120 nájemci (k 31.12.2025 obsazenost obchodního centra činila 99,04 %).



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, PEPCO, 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 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 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 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 spravovala ke dni 31.12.2025 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 rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v 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 která 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 a Hyundai (k 31.12.2025 obsazenost budovy činila 80,33 %).

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 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 MVGM Property Management Poland Sp. z o.o., se sídlem ul. Skierniewicka 16/20, 01-230, 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 představující budovu spolu s 13 pozemky.

Jedná se o administrativní budovu, která byla dokončena v roce 2018 a která disponuje pronajímatelnou plochou 21 672 m². Mezi hlavní nájemce patří významné společnosti jako Zurich Insurance Company Ltd., Slovenská banková asociácia a TPA AUDIT, s.r.o. (k 31.12.2025 obsazenost části budovy vlastněné prostřednictvím BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o činila 99,27 %, obsazenost části budovy vlastněné prostřednictvím BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o činila 95,17 % a obsazenost části budovy vlastněné prostřednictvím BLUMENTAL PROPERTY, s.r.o činila 90,42%).



Administrativní budova Blumental Offices byla postavena developerskou společností CORWIN a.s. v roce 2018. Jedná se o administrativní budovu třídy A, která se nachází ve výborné lokalitě Bratislava – Staré město. Budova byla postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti a disponuje certifikátem LEED GOLD. Budova o dvanácti nadzemních podlažích a dvou podzemních podlažích kombinuje administrativní část s prostory určenými pro poskytování služeb, v budově se nachází 429 parkovacích míst. Budova je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem. 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, spravovaným Okresným úradom Bratislava, a představující budovu spolu s pozemkem, na němž je budova postavena.

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 obsluhností. Její výjimečnou viditelnost zaručuje velkoplošná reklamní LED obrazovka, která je umístěna na fasádě budovy. 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. 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 31.12.2025 obsazenost budovy činila 95,17 %).

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 nábřežie 10, Bratislava, Slovenská republika.

10. Pozemky 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 Daszynskiego 2B, Varšava, 00-834, Polská republika ke dni 16.4.2025 a druhý vypracovaný znaleckým ústavem Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., se sídlem Plac Europejski 1, Varšava, 00-844, Polská republika ke dni 12.4.2025. 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 Wielicze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Niepołomicach.

Jedná se o 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. Pozemky se nacházejí přibližně 3 km východně od Krakova a exitu z dálnice A4 spojující Krakow a Rzeszów a dle platného územního plánu jsou určeny pro výstavbu logistických a skladových prostor s rozlohou až 38 tis. m² včetně souvisejících kancelářských prostor. K datu vyhotovení zprávy se na pozemcích nachází jeden zkolaudovaný objekt, který je využíván jako sklad a logistické centrum, další objekt bude dokončen během roku 2026. Na všechny prostory jsou již uzavřeny nájemní smlouvy a prostory jsou plně obsazeny.

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 společností, v jejímž majetku se nacházejí.

Budovu spravuje společnost Blue Assets Sp. z o.o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Warszawa, Polská republika.

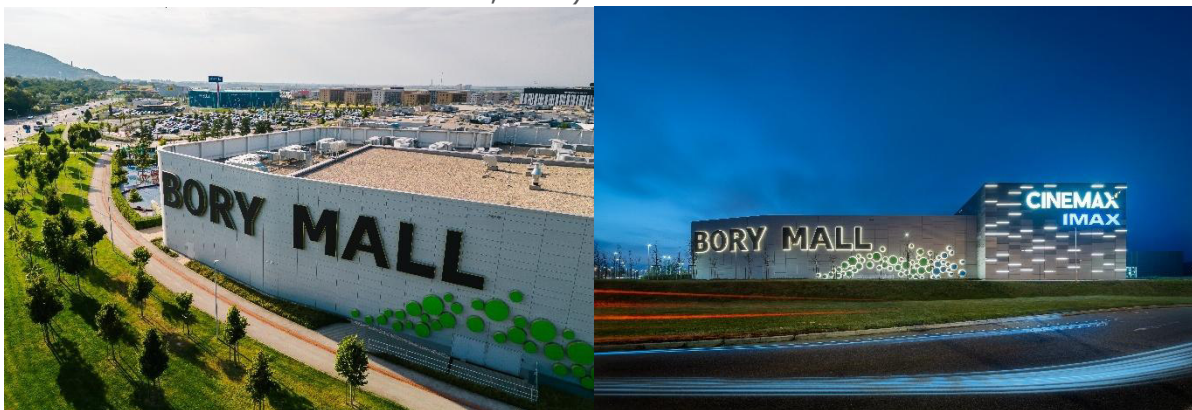
11. Obchodní centrum Bory Mall

Nemovitost je k datu vyhotovení této zprávy vlastněna prostřednictvím dvou nemovitostních společností, a to společnosti OC Bory Mall 1, s. r. o., Malý trh 2/A 811 08 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika, identifikační číslo 57 025 525 a společnosti OC Bory Mall 2, s. r. o., se sídlem Malý trh 2/A 811 08 Bratislava – městská část Staré Mesto, Slovenská republika, identifikační číslo 57 024 511.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitosti 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 úřadem 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 31.12.2025 obsazenost obchodního centra činila 96,08 %).



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.

Seznam členů výboru odborníků

Ing. Zdeněk Černý – datum vzniku funkce: 04.11.2025

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 zastával pozici výkonného manažera útvaru oceňování majetku ve společnosti Československá obchodní banka, a.s. V současnosti působí jako soudní znalec pro obor ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a pro stavebnictví – stavby obytné.

Ing. Aleš Kadlečík – datum vzniku funkce: 16.04.2023

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance a oceňování podniku, následně absolvoval specializační studium znalectví v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí na Institutu oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze; dlouhodobě se specializuje na oblast znalectví a oceňování, zastává pozici senior konzultanta ve společnosti Lexxus Norton.

Ing. Jana Ziburová – datum vzniku funkce: 16.06.2023

Vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Veřejná správa a regionální rozvoj, dlouhodobě se specializuje na oceňování nemovitostí, ve společnosti iO Partners (dříve Jones Lang LaSalle) zastává pozici Senior Valuer 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

V současné době se nezamýšlí 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

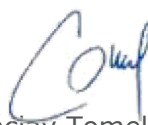
V rozhodném období nedošlo k nabytí nemovitostí do majetku fondu shora uvedeným způsobem.

V Praze 31.3.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Ing. Václav Tomek
místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření roční účetní závěrky sestavené
za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 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 způsobilo 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 obdržovaných ostatních informacích 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 vzniknout 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 2026



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

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: Otevřený podílový fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. březen 2026

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2025

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		15 311 466		15 311 466	14 372 371
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 pohledávky		0		0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		1 681 918		1 681 918	2 888 605
	v tom: a) splatné na požádání		1 098 115		1 098 115	2 258 852
	b) ostatní pohledávky za bankami		583 803		583 803	629 753
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		2 251 946		2 251 946	2 183 184
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání		0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty		2 251 946		2 251 946	2 183 184
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)		11 233 230		11 233 230	9 246 453
	z toho: v bankách		0		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		0		0	0
	z toho: v bankách		0		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)		0		0	0
	a) goodwill		0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)		0		0	0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek		0		0	0
11	Ostatní aktiva		140 599		140 599	48 414
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období		3 773		3 773	5 715

PASIVA			Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)			15 311 466	14 372 371
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)		119 599	0
	v tom: a) závazky vůči bankám splatné na požádání		119 599	0
	b) ostatní		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		499 089	518 006
	v tom: a) závazky splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky		8 660	17 357
	c) ostatní závazky za nebankovními subjekty		490 429	500 649
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		314 809	227 945
5	Výnosy a výdaje příštích období		23 860	22 419
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		0	0
8	Základní kapitál (Σ)		0	0
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	0
9	Emisní ážio		1 545 616	1 517 428
10	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
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy		7 662 552	7 633 817
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		4 261 290	3 849 625
	z toho: a) z majetku a závazků		0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		4 261 290	3 849 625
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		603 131	639 252
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		281 520	-36 121
16	Vlastní kapitál	-	14 354 108	13 604 001
Sestaveno dne 31.3.2026				
Sestavil: Martina Koupová				

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: Otevřený podílový fond

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. březen 2026

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2025

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		194 705	264 717
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
	b) úroky z ostatních aktiv		194 705	264 717
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)		21 013	24 453
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		0	0
	b) úroky z ostatních pasiv		21 013	24 453
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)		0	0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem		0	0
	b) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí		77	5 251
5	Náklady na poplatky a provize		327 063	323 859
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		450 889	41 367
7	Ostatní provozní výnosy		89	98
8	Ostatní provozní náklady		0	0
9	Správní náklady (Σ)		1 336	1 393
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)		0	0
	z toho: aa) mzdy a platy		0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
	ac) ostatní		0	0
	b) ostatní správní náklady		1 336	1 393
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 (Σ)		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

1 5	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem			0	0
1 6	Rozpuštění ostatních rezerv			0	0
1 7	Tvorba a použití ostatních rezerv			0	0
1 8	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem			0	0
1 9	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním			296 348	-38 271
2 3	Daň z příjmu			14 829	-2 150
2 4	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění			281 520	-36 121
Sestaveno dne 31.3.2026					
Sestavil: Martina Koupová					

Přehled o změnách vlastního kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2025

(v tisících Kč)

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezer v fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	0	1 594 153	0	7 745 204	3 024 504	649 700	-11 415	13 002 146
Změny účetních metod								
Opravy zásadních chyb								
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV								
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-36 121	-36 121
Podíly na zisku								
Převody do fondů								
Použití fondů								
Emise a odkupy podílových listů				-111 387				-111 387
Snížení základního kapitálu								
Nákupy vlastních akcií								
Ostatní změny		- 76 725			825 121	-10 448	11 415	749 363
Zůstatek k 31.12.2024	0	1 517 428	0	7 633 817	3 849 625	639 252	-36 121	13 604 001

Zůstatek k 1.1.2025	0	1 517 428	0	7 633 817	3 849 625	639 252	-36 121	13 604 001
Změny účetních metod		0	0	0	0	0		0
Opravy zásadních chyb		0	0	0	0	0		0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV		0	0	0	0	0		0
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0	0	0	281 520	281 520
Podíly na zisku		0	0	0	0	0		0
Převody do fondů		0	0	0	0	0		0
Použití fondů		0	0	0	0	0		0
Emise a odkupy podílových listů		0	0	28 735	0	0		28 735
Snížení základního kapitálu		0	0	0	0	0		0
Nákupy vlastních akcií		0	0	0	0	0		0
Ostatní změny		28 188	0	0	411 665	-36 121	36 121	439 853
Zůstatek k 31.10.2025		1 545 616	0	7 662 552	4 261 290	603 131	281 520	14 354 108

Sestaveno dne 31.3.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:

JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva

Ing. Václav Tomek
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:

Martina Kouporová
Martina Kouporová

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále „fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“) a 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.

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku fondu investiční společnost provádí i administraci fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci.

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 (dále jen „VoUBFI“), a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

V souladu s § 4a odst. 1 Vyhlášky č. 501/2002 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen VoBÚP). Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

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. 2025. 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 podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů fondu je prováděno v souladu s postupy stanovenými příslušnými právními předpisy.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu je prováděno na měsíční 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“).

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.

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 2025 činí 5 %.

Odložená daň

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 vykázaný 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 vyhledávaný 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 z přepočtu účastí“.

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.

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. Účetní metody dle IFRS

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

Finanční aktiva

V souladu s IFRS 9 lze finanční aktiva klasifikovat do následujících kategorií: (i) finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou, (ii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku a (iii) finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Klasifikace finančního aktiva podle IFRS 9 obecně vychází z obchodního modelu, ve kterém je finanční aktivum řízeno, a z charakteristik jeho smluvních peněžních toků.

Investice v dceřiných společnostech

Investice v dceřiných společnostech lze považovat za finanční nástroje v rozsahu IFRS, konkrétně finanční aktivum dle vymezení v IAS 32 Finanční nástroje: prezentace. Tato aktiva jsou v nekonsolidované účetní závěrce zachyceny v souladu s IAS 27 Samostatná účetní závěrka, přičemž tento standard umožňuje volbu týkající se konkrétního zachycení a ocenění (pořizovací cena, reálná hodnota, ekvivalence). V kontextu působnosti investičního fondu a legislativního požadavku na ocenění aktiv reálnou hodnotou (viz zákon o investičních společnostech a fondech č. 240/2013 Sb., § 196), byla učiněna volba na zachycení a ocenění v souladu s IFRS 9.

Volba účetního postupu je činěna při prvotním zachycení a je neodvolatelná až do okamžiku vyřazení, tj. není možné změnit přístup v zachycení přecenění po dobu držby finanční investice. U finančních investic není rozlišován dopad přecenění a dopad prodeje, neboť má docházet ke kontinuálnímu přeceňování reálnou hodnotou.

Finanční investice oceňované reálnou hodnotou, které představují podíl v jiné společnosti, nejsou předmětem snížení hodnoty, resp. tvorby opravných položek a též nejsou předmětem kurzových přepočtů (je-li podíl denominován v cizí měně, projevuje se změna kurzu v celkové změně reálné hodnoty). Jakákoliv úprava hodnoty je dána změnou reálné hodnoty, tj. přeceněním.

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 s přeceněním do ostatního úplného výsledku, resp. v českém účetním prostředí přímo do vlastního kapitálu jako úprava fondu z přecenění. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s podstatným vlivem“. Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

Poskytnuté zápůjčky, dlouhodobé pohledávky, termínované vklady u bank

Poskytnuté zápůjčky, dlouhodobé pohledávky, termínované vklady u bank (obecně pohledávky) jsou v souladu s IAS 32 finančním nástrojem, konkrétně finančním aktivem. Jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce vyplývá z IFRS 9 a vychází z obchodního modelu, který vůči finančnímu aktivu fond aplikuje.

Poskytnuté zápůjčky jsou dle obchodního modelu držby a realizace finančního aktiva oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Pohledávky z obchodních vztahů na úrovni fondu

Pohledávky z obchodních vztahů jsou v souladu s IAS 32 *Finanční nástroje* finančním aktivem. Pohledávka má být při vzniku oceněna reálnou hodnotou. Jelikož se očekává rychlé zpeněžení, následně jsou obchodní pohledávky oceňovány naběhlou hodnotou, přičemž naběhlá hodnota je rovna fakturaci, tj. nominální hodnota (není úročeno a je krátká splatnost). A současně se tato hodnota označuje za reálnou hodnotu, resp. není zásadní rozdíl.

Mezi pohledávky z obchodních vztahů řadíme i kolaterál uhrazený fondem ve formě peněžních prostředků jako záruka k záporné hodnotě uzavřených derivátů z pohledu fondu.

Emitované podílové listy

Emitované podílové listy jsou finančním nástrojem dle IAS 32, přičemž podstata smluvních ujednání vede k jejich klasifikaci jako finanční závazek nebo kapitálový nástroj.

Dle statutu fondu ZFP vydávané podílové listy zakládají právo podílníka na odkoupení podílového listu zpět podílovým fondem a není právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření. Všechny podílové listy mají identické podmínky. Podílové listy jsou kapitálovým nástrojem a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu.

Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou finančním závazkem. Obchodní závazky jsou při vzniku oceněny reálnou hodnotou a následně naběhlou hodnotou. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

Mezi závazky z obchodních vztahů řadíme i závazek z titulu dosud nevydaných podílových listů a dále kolaterál uhrazený bankou ve formě peněžních prostředků jako záruka ke kladné hodnotě uzavřených derivátů z pohledu fondu.

Deriváty

Společnost uzavírá měnové deriváty. Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně měnového kurzu;
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Důvodem uzavření měnových derivátů je zajištění reálné hodnoty některých dceřiných společností, pokud je jejich reálná hodnota ovlivněna měnovým kurzem. Protistranou při uzavírání měnových derivátů jsou banky. Fond nevyhotovuje zajišťovací dokumentaci.

Deriváty jsou v souladu s IFRS 9 oceňovány reálnou hodnotou s vykázáním přecenění do zisků a ztráty (v hospodářském výsledku v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“). V rozvaze je kladná hodnota derivátů vykázána v rámci položky „Ostatní aktiva“. Záporná reálná hodnota je součástí položky „Ostatní pasiva“.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Odložený daňový závazek a pohledávka

Odložený daňový závazek (případně pohledávka) je oceněn ve výši součinu dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv nebo závazků krát očekávaná hodnota sazby daně z příjmu v následujících letech.

V podmínkách činnosti fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet fondu, konkrétně účastí v nemovitostních společnostech, dluhopisů a poskytnutých zápůjček. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“.

Je-li důvodem vzniku odložené daně přecenění na reálnou hodnotu zachycené v ostatním úplném výsledku (resp. přímo do vlastního kapitálu), je související odložená daň též zachycena v ostatním úplném výsledku (resp. přímo do vlastního kapitálu), nikoliv ve výsledku hospodaření.

Je-li důvodem vzniku odložené daně přecenění na reálnou hodnotu zachycené ve výsledku hospodaření, je související odložená daň též zachycena ve výsledku hospodaření.

5. Doplnující informace k účetní závěrce

5.1. Pohledávky za bankami

	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty	1 098 115	2 258 852
Termínové vklady	105 056	622 753
Vázané účty	478 747	7 000
Celkem	1 681 918	2 888 605

5.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

	31.12.2025	31.12.2024
Logis R s.r.o.	186 044	184 868
OC Frýda a.s.	158 681	165 545
SOLTEX obchodní a.s.	144 337	147 334
VGO Center Kft.	363 895	371 289
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	291 135	301 069
Forum Poprad, a.s.	54 373	102 805
Dahlia W24 Sp. z o.o.	842 724	809 954
Logis Zakrzów Sp. z o.o.	210 757	100 320
Celkem	2 251 946	2 183 184

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 za účelem koupě nemovitosti, v roce 2019 se poskytla nová zápůjčka za účelem splacení dluhu; zápůjčka společnosti Kotlarska 11 Sp. z o.o. za účelem úhrady jejích dluhů; zápůjčka společnosti Forum Poprad, a.s. za účelem úhrady jejích dluhů. Zápůjčka společnosti Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością byla poskytnuta za účelem úhrady jejích dluhů.

Zápůjčka společnosti Logis Zakrzów sp. z o.o. byla poskytnuta výhradně za účelem pořízení a rozvoje nemovitosti.

5.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Tržní hodnota 31.12.2024	Přírůstky/ Úbytky	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota 31.12.2025
Logis R s.r.o.	1 481 799	-38 227	138 545	1 582 117
OC Frýda a.s.	431 205	0,00	64 322,28	495 527
SOLTEX obchodní a.s.	541 245	0	17 615	558 860
VGO Center Kft	724 075	0	-44 159	679 916
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	691 474	0	16 136	707 610
Forum Poprad, a.s.	1 100 657	0	64 814	1 165 471
Dahlia W24 Sp. z o.o.	1 180 273	0	53 378	1 233 651
BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o.	788 200	688	20 753	809 641
BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o.	613 140	0	26 962	640 102
BLUMENTAL PROPERTY, s.r.o.	192 951	197	-12 143	181 006
Landererova 12, s.r.o.	1 328 608	-1 966	36 081	1 362 723
Logis Zakrzów sp. z o.o.	172 826	0	62 334	235 160
OC Bory Mall 1, s.r.o.	0	1 592 063	-10 723	1 581 340
OC Bory Mall 2, s.r.o.	0	124	-19	105
Celkem	9 246 453	1 552 880	433 897	11 233 230

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

Ve sledovaném účetním období byla pořízena účast ve společnostech OC Bory Mall 1, s.r.o. a OC Bory Mall 2, s.r.o. K úpravě kupní ceny došlo ve sledovaném účetním období u účastí ve společnostech BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o., BLUMENTAL PROPERTY, s. r. o. a Landererova 12, s.r.o.

Výpočet tržní hodnoty účasti (obecný vzorec):

Vlastní kapitál společnosti + Hodnota nemovitosti – Účetní hodnota nemovitosti

5.4. Ostatní aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Kladné reálné hodnoty derivátů (bod 5.12.)	138 088	22 776
Pohledávka z titulu úpravy kupní ceny – Landererova 12, s.r.o.	1 966	2 091
Pohledávka měnového kolaterálu	0	23 100
Srážková daň Polsko	546	447
Celkem	140 599	48 414

5.5. Náklady a příjmy příštích období

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady a příjmy příštích období – úroky	3 773	5 715
Celkem	3 773	5 715

Jedná se o časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

5.6. Závazky vůči bankám

	31.12.2025	31.12.2024
Závazky vůči bankám splatné na požádání	119 599	0
Celkem	119 599	0

Závazek vůči bankám představuje čerpání kontokorentního úvěru.

5.7. Závazky vůči nebankovním subjektům

	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní závazky	8 660	17 357
Ostatní závazky za nebankovními subjekty	490 429	500 649
Celkem	499 089	518 006

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

Ostatní závazky za nebankovními subjekty představují přijaté úvěry od nemovitostních společností ovládaných fondem. Zůstatky jsou vykázány včetně naběhlého příslušenství.

5.8. Ostatní pasiva

	31.12.2025	31.12.2024
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 5.12.)	407	32 249
Závazek měnového kolaterálu	75 050	3 500
Různí věřitelé – závazky	7 991	10 380
Daň z příjmu – odložený daňový závazek z titulu přecenění	224 899	201 134
Daň z příjmů PO	6 462	-13 270
Daň z příjmů – odložená daňová pohledávka ze ztráty	0	-6 048
Celkem	314 809	227 945

Různí věřitelé – závazky představují závazky za obhospodařování fondu spřízněnou společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. a závazek z titulu zádržného vůči společnosti CORWIN j. s. a. a Realitní Investiční holding, s.r.o.

5.9. Výnosy a výdaje příštích období

	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy a výdaje příštích období	23 860	22 419

Jedná se o časové rozlišení nákladů za audit, odměnu depozitáře, výkonnostní odměnu a obhospodařovatelský poplatek.

5.10. 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 vykázováno samostatně.

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

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2025 činila 1,8741 Kč (2024: 1,7828 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2025 a 2024.

V běžném období fond vykázal zisk ve výši 281 520 tis. Kč.

Ztráta vykázaná za rok 2024 ve výši 36 121 tis. Kč byla převedena do neuhrazené ztráty z předchozích období.

Přehled změn fondového kapitálu

	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	1 517 428	7 633 817	3 849 625	639 252	-36 121	13 604 001
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	281 520	281 520
Emise a odkupy podílových listů	0	28 734	0	0	0	28 734
Ostatní změny	28 188	0	411 665	-36 121	36 121	439 853

Zůstatek k 31.12.2025	1 545 616	7 662 551	4 261 290	603 131	281 520	14 354 108
------------------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	-------------------

5.11. Oceňovací rozdíly

	31.12.2025	31.12.2024
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	4 261 290	3 849 625
Celkem	4 261 290	3 849 625

5.12. Finanční deriváty

Nominální hodnota

Měnové nástroje	31.12.2025		31.12.2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy, swapy	11 114 739	10 739 336	9 079 887	8 930 458
Měnové nástroje celkem	11 114 739	10 739 336	9 079 887	8 930 458

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31. 12. 2025.

Reálná hodnota

Měnové nástroje	31.12.2025		31.12.2024	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy, swapy	138 088	407	22 776	32 249
Měnové nástroje celkem	138 088	407	22 776	32 249

5.13. Výnosy z úroků a podobné výnosy, ostatní provozní výnosy

	31.12.2025	31.12.2024
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	82 804	155 663
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	111 901	109 054
Ostatní provozní výnosy	89	98
Celkem	194 793	264 815

5.14. Náklady na úroky a podobné náklady

	31.12.2025	31.12.2024
Úroky z přijatých bankovních úvěrů	3 757	0
Úroky ze zápůjček přijatých od spřízněných osob	17 256	24 453
Celkem	21 013	24 453

5.15. Výnosy z poplatků a provizí

	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy z poplatků a provizí	77	5 251

Výnosy z poplatků a provizí představují úroky z měnových kolaterálů.

5.16. Náklady na poplatky a provize

	31.12.2025	31.12.2024
Obhospodařovatelský poplatek	242 039	230 966
Výkonnostní odměna	78 226	89 714
Depozitářský poplatek	3 069	2 956
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	9	9
Ostatní poplatky a provize	3 720	214

Celkem	327 063	323 859
5.17. Zisk nebo ztráta z finančních operací		
	31.12.2025	31.12.2024
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	273 057	-155 955
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	147 154	114 709
Zisk (ztráta) z přecenění zápůjček	30 678	82 613
Celkem	450 889	41 367

5.18. Správní náklady		
	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	330	700
Náklady na daně a poplatky	665	318
Náklady spojené s výborem odborníků, náklady spojené s nemovitostními společnostmi	341	375
Celkem	1 336	1 393

5.19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		
	31.12.2025	31.12.2024
Zisk (ztráta) z běžné činnosti	296 348	-38 271

5.20. Daň z příjmů		
	31.12.2025	31.12.2024
Daň splatná – běžný rok	7 247	-233
Daň z příjmů celkem	7 247	-233

5.21. Odložená daň		
	31.12.2025	31.12.2024
Daň z příjmů odložená	7 582	-1 917
Daň z příjmů odložená celkem	7 582	-1 917

Ve sledovaném účetním období se jedná o odložený daňový závazek z titulu přecenění na reálnou hodnotu, které je zachyceno ve výsledku hospodaření a rozpuštění odložené daňové pohledávky z důvodu čerpání daňové ztráty z minulého období.

5.22. Vztahy se spřízněnými osobami		
	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za spřízněnými osobami – zápůjčky vč. úroků	2 251 946	2 183 184
Úroky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám	111 901	109 054
Závazky vůči spřízněným osobám – zápůjčky vč. úroků	490 429	500 649
Úroky ze zápůjček přijatých od spřízněných osob	17 256	24 453
	31.12.2025	31.12.2024
Závazky účtované fondu od spřízněných osob	25 479	26 207

Jedná se o zápůjčky poskytnuté a přijaté od dceřiných společností a s nimi související výnosové a nákladové úroky.

5.23. Finanční nástroje a reálná hodnota

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou		
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	
Aktiva				
Pohledávky za bankami	1 681 918	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	2 251 946
Účasti s podstatným vlivem	0	0	11 233 230	0
Ostatní aktiva	2 511	0	0	138 088
Celkem finanční aktiva	1 684 429	0	11 233 230	2 390 034
Pasiva				
Závazky vůči bankám	119 599	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	499 089	0	0	0
Ostatní pasiva	314 402	0	0	407
Emitované podílové listy	7 662 552	0	0	0
Celkem finanční pasiva	8 595 642	0	0	407

Účetní závěrka fondu je sestavena v souladu se zásadami o oceňování majetku historickými cenami, s výjimkou následujících položek, které jsou ke každému datu sestavení účetní závěrky oceňovány reálnou hodnotou (v souladu s IFRS 13):

- Pohledávky za nebankovními subjekty;
- Účasti s podstatným vlivem;
- Pevné termínové operace s měnovými nástroji – kladná a záporná reálná hodnota.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá fond v co nejširším rozsahu údaje zjištěné na trhu. Reálné hodnoty se člení do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupních údajů použitých při oceňování, a to následovně:

- Úroveň 1: Kótované tržní ceny na aktivních trzích stejných aktiv nebo závazků platných k rozvahovému dni.
- Úroveň 2: Reálná hodnota finančních nástrojů, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty) je určena pomocí oceňovacích technik. Tyto techniky oceňování maximalizují využití pozorovatelných tržních dat, pokud jsou dostupné, a spoléhají se co nejméně na specifické odhady
- Úroveň 3: vstupní údaje pro dané aktivum nebo závazek, které na trhu nelze zjistit (nezjistitelné vstupní údaje).

Pokud lze vstupní údaje použité k ocenění aktiva nebo závazku reálnou hodnotou zařadit do různých úrovní hierarchie reálné hodnoty, pak ocenění reálnou hodnotou je jako celek zařazeno do téže úrovně hierarchie reálné hodnoty jako vstupní údaj nejnížší úrovně, který je významný ve vztahu k celému oceňování.

Fond vykazuje posuny mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty na konci účetního období, ve kterém ke změně došlo.

Všechny účasti s podstatným vlivem spadají do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot. Reálné hodnoty pevných termínových operací s měnovými nástroji a pohledávek za nebankovními

subjekty splňují podmínky pro úroveň 2 podle IFRS 13. Reálné hodnoty dluhových cenných papírů splňují podmínky pro úroveň 1. V roce končícím 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 nedošlo k žádnému převodu mezi úrovněmi hierarchie reálných hodnot.

5.24. Řízení rizik

Strategie řízení rizik fondu: vedení se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je fond vystaven a zároveň se snaží minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost fondu. Řízení níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem fondu a schválených představenstvem, statut definuje jak zásady pro celkové řízení rizik, tak i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí.

Strategie řízení rizik je součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu, je vykonávána prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím toho obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním jednotlivé transakce obhospodařovatel provádí analýzu její ekonomické výhodnosti. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru.

Činnost fondu je vystavena různým finančním rizikům. Nejvýznamnější rizika jsou popsaná v následující části této kapitoly.

a) Úvěrové riziko

Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

	31.12.2025		31.12.2024	
	Tuzemsko	EU	Tuzemsko	EU
Pohledávky za bankami	1 681 918	0	2 888 605	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	489 062	1 762 884	497 747	1 685 437
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 636 505	8 596 725	2 454 250	6 792 203
Ostatní aktiva	138 633	1 966	46 323	2 091
Náklady a příjmy příštích období	3 773	0	5 715	0
Celkem	4 949 891	10 361 575	5 892 640	8 479 731

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, aby kreditní riziko těchto pohledávek bylo nízké.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zápůjčky poskytnuté nemovitostním společnostem, ve kterých drží fond podíl. Kredibilita závisí na finanční výkonnosti dceřiných společností.

b) Riziko nedostatečné 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 může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen dostat závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů. Součástí strategie řízení rizik jsou i postupy řízení likvidity. Likvidní věci musí tvořit minimálně 10 % hodnoty majetku Podílového fondu. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že v případě prodeje nemovitosti co možná nejvýhodněji včetně učinění příslušných právních jednání je zdoluhavý

proces. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

Zbytková splatnost aktiv a závazků fondu

31.12.2025						
	Na požádání	Do 3 měsíců	Od 3 do 12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Nespecif.
Pohledávky za bankami	1 098 115	105 056	0	0	0	478 748
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	128 489	696 785	693 150	733 522	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	11 233 230
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	140 599
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	3 773
Celkem	1 098 115	233 545	696 785	693 150	733 522	11 856 350
Závazky vůči bankám	0	0	119 599	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	8 660	0	490 429	0	0	0
Ostatní pasiva	0	1 993	0	5 997	0	306 818
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	0	23 860
Celkem	8 660	1 993	610 028	5 997	0	330 678

31.12.2024						
	Na požádání	Do 3 měsíců	Od 3 do 12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Nespecif.
Pohledávky za bankami	2 258 852	622 753		0	0	7 000
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	491 497	881 733	809 954	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	9 246 453
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	48 414
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	5 715
Celkem	2 258 852	622 753	491 497	881 733	809 954	9 307 582
Závazky vůči nebankovním subjektům	17 357	0	500 649	0	0	0
Ostatní pasiva		4 150	-19 318	6 230		236 883

Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	0	22 419
Celkem	17 357	4 150	481 331	6 230	0	259 302

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů fondu. Klientské prostředky jsou zařazeny do sloupce „Na požádání“.

c) Riziko vypořádání

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

d) Tržní riziko

Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v Podílovém 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.

Riziko související s deriváty

Finanční deriváty

Nominální hodnota

Měnové nástroje	31.12.2025		31.12.2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy, swapy	11 114 739	10 739 336	9 079 887	8 930 458
Měnové nástroje celkem	11 114 739	10 739 336	9 079 887	8 930 458

Otevřené pozice derivátů, účtované v podrozvahové evidenci jsou přepočítány na reálnou hodnotu k 31. 12. 2025.

Splatnost pohledávek a závazků z měnových derivátů je do 1 roku.

Reálná hodnota

Měnové nástroje	31.12.2025		31.12.2024	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy, swapy	138 088	407	22 776	32 249
Měnové nástroje celkem	138 088	407	22 776	32 249

Výše uvedená tabulka obsahuje přehled o nominálních a reálných hodnotách otevřených finančních derivátů fondu. Tyto deriváty jsou použity k zajištění rizik. Vzhledem k tomu, že poskytují přirozené zajištění, fond nepoužívá zajišťovací účetnictví.

Reálná hodnota je vykázána na rozvahových položkách „Ostatní aktiva“ a „Ostatní pasiva“.

e) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond eliminuje kurzové riziko v maximální míře formou měnových derivátů.

Následující tabulka obsahuje cizoměnová aktiva a pasiva fondu v zůstatkových hodnotách v CZK, uspořádané podle měn.

	31.12.2025			31.12.2024		
	CZK	EUR	PLN	CZK	EUR	PLN
Pohledávky za bankami	1 681 916	2	0	2 887 138	1 466	1

Pohledávky za nebankovními sub.	186 044	1 983 058	82 844	184 868	1 998 316	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	11 233 230	0	0	9 246 453	0	0
Ostatní aktiva	138 633	1 966	0	46323	2091	0
Náklady a příjmy příštích období	3 773	0	0	5 715	0	0
Celkem	13 243 596	1 985 026	82 844	12 370 497	2 001 873	1
Závazky vůči bankám	0	119 599	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním sub.	8 660	490 429	0	17 357	500 649	0
Ostatní pasiva	308 812	5 997	0	221 715	6 230	0
Výnosy a výdaje příštích období	23 860	0	0	22 419	0	0
Celkem	341 332	616 025	0	261 491	506 879	0

f) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby). Investiční společnost provádí kontrolu vnitřních procesů pro eliminaci rizik operačního selhání.

g) Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem v Podílovém fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. V případě likvidních věcí investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic mezi různé emitenty na základě jejich důkladného výběru. S ohledem na skutečnost, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, může zejména kolísání cen nemovitostních aktiv způsobit kolísání hodnoty podílového listu Podílového fondu.

h) Riziko související s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh věcí:

Vzhledem k tomu, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na realitním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku Podílového fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu Podílového fondu. Investiční společnost toto riziko snižuje diverzifikací investic do různých odvětví a zeměpisných oblastí.

i) Riziko týkající se udržitelnosti

Tímto rizikem se rozumí událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou začleňována do investičních rozhodnutí Obhospodařovatele v souladu se zveřejněnou politikou.

j) Riziko zrušení Podílového fondu

Ze zákonem stanovených důvodů může být Podílový fond zrušen z důvodu přeměny Podílového fondu, odnětí povolení ČNB (např. fondový kapitál nedosáhne hranice 1.250.000.EUR do šesti měsíců od jeho vzniku), nebo, nebo z důvodu žádosti o odnětí povolení, zrušení investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu. Investiční společnost činí veškeré kroky k tomu, aby nedošlo k riziku zrušení.

k) Riziko související s investicemi Podílového fondu

- i. se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti

Investiční společnost při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Podílového fondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.

ii. s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Investiční společnost upozorňuje na skutečnost, že může dojít k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podílového fondu, například v případě platební neschopnosti nájemce, může rovněž souviset s celkovou situací na trhu nemovitostí. Investiční společnost se snaží toto riziko eliminovat výběrem bonitních nájemců. Investiční společnost rovněž uzavírá pojistné smlouvy pokrývající výpadek příjmů z pronájmů v případě přerušení provozu nemovitosti v důsledku vzniku věcné škody. Stejně tak investiční společnost vybírá do majetku Podílového fondu taková nemovitostní aktiva, která jsou umístěna v atraktivních oblastech tak, by byla zajištěna co možná nejlepší obsazenost těchto nemovitostí. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podílového fondu.

iii. s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov

V případě přijetí úvěru Nemovitostní společností nebo Podílovým fondem je jeho splacení zajištěno zpravidla zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru, zpravidla banky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti takový úvěr splácet je možné přijít o majetek nemovitostní společnosti, případně o majetek Podílového fondu odpovídající výši závazku vůči poskytovateli úvěru. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podílového fondu. Investiční společnost v případě přijímání úvěrů Nemovitostní společností nebo Podílovým fondem tyto přijímá za tržních podmínek v souladu s pravidly odborné péče a při dodržování zákonných limitů stanovených pro přijímání úvěrů do majetku Podílového fondu. Podobně je tomu tak v případě neschopnosti Podílového fondu splácet závazky ze stavebních smluv. Neschopnost Podílového fondu hradit náklady na údržbu a provoz budov může vést k přerušení provozu nemovitostí a tím případně ke ztrátě na příjmu z těchto nemovitostí. Toto riziko je snižováno tím, že náklady na údržbu a provoz budov jsou v poměru odpovídajícím pronajatému podílu na budově hrazeny nájemci budovy a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí.

iv. s rizikem živelných škod na nemovitostech v portfoliu Podílového fondu

Živelní škody na nemovitostech v majetku Podílového fondu mohou vést ke snížení jejich hodnoty, případně k jejich úplnému zničení. Investiční společnost toto riziko snižuje tím, že uzavírá pojistné smlouvy pokrývající toto riziko.

v. s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem

V případě chybného ocenění nemovitosti nebo Nemovitostní společnosti znalcem majetek Podílového fondu může být podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu podílového listu. Investiční společnost vybírá do Výboru odborníků znalce, kteří mají zkušenosti s oceňováním nemovitostí v portfoliích fondů.

l) Riziko související s investičním záměrem Podílového fondu

Podílový fond používá techniky k obhospodařování zejména finanční deriváty popsané v tomto Statutu. 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 Podílový fond tak přijde o možnost vytvořit dodatečný výnos.

5.25. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

Fond vykázal k 31. 12. 2025 jako závazek v podrozvaze finanční derivátové transakce, které mají hodnotu ve výši Kč 10 739 336 tis. a jako pohledávku transakce ve výši Kč 11 114 739 tis.

K 31. 12. 2024 byla hodnota závazku v podrozvaze ve výši Kč 8 930 458 tis. a pohledávka ve výši Kč 9 079 887 tis.

5.26. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Dle Smlouvy o zřízení zástavního práva klienta za bankou č. 1913/14/00414 eviduje fond k 31.12.2025 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).

Fond ode dne 23.12.2021 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Mokotow, obec Varšava (pozemky a stavba budovy administrativního centra Woloska 24).

Fond ode dne 16.4.2025 eviduje Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem jako zástavní věřitel k nemovitostem v katastrálním území Niepołomice, obec Zakrzów (pozemky určené k developmentu Logis Zakrzów).


5.27. Události po datu účetní závěrky

Fond emituje od 1.1.2026 také podílové listy v měně EUR. Tato třída podílových listů je emitována paralelně vedle stávající CZK třídy podílových listů, se stejnými pravidly fondu, ale s vlastní výkonností v měně EUR.

Sestaveno dne 31.3.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva


Ing. Václav Tomek
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:


Martina Koupová