

Pololetní zpráva fondu

za období od 1.1.2014 do 30.6.2014

Základní údaje o fondu

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

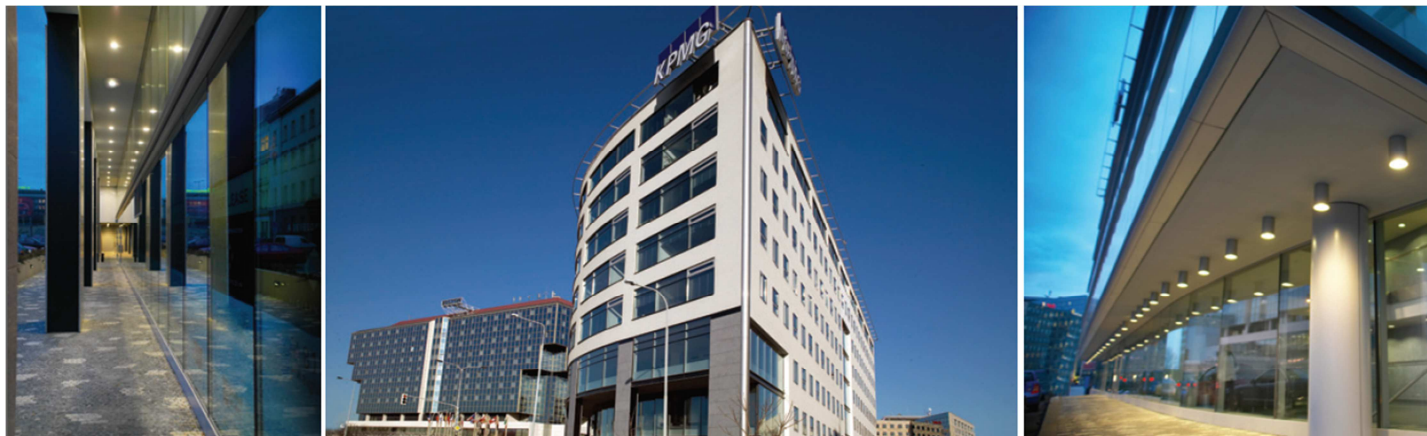
ISIN: CZ0008474046

Údaje o nemovitostech v majetku fondu

Všechny nemovitosti v majetku fondu jsou vlastněny prostřednictvím nemovitostní společnosti, na níž má fond účast.

Společnost Florenc Office Center s.r.o., se sídlem Praha 7 - Holešovice, Jankovcova 1569/2c, PSČ 170 00, IČO: 26202972, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 79376, byla pořízena do majetku fondu dne 17.3.2014.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 585 pro k.ú. Karlín v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, a nacházejí se na adrese Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8. Jedná se o **administrativní centrum Florenc Office Center**, které je jednou z nejžádanějších kancelářských budov v Praze a v její blízkosti se nachází řada významných staveb jako hotel Hilton, Diamond Point nebo Oasis. V okolní zástavbě je budova od jihu obklopena pražským Novým Městem a směrem na sever pak plynule navazuje na moderní urbanistický celek Nový Karlín. Budova byla postavena v roce 2003, po celou dobu je využívána k nájmu nebytových prostor pro kancelářské účely a její prostory jsou 100% obsazeny nájemcem - společností KPMG Česká republika, s.r.o.



Administrativní budova Florenc Office Center se nachází v obchodní části centra Prahy, s pěší dostupností do historického centra. Budova je dobře dostupná z hlavních komunikací a všemi typy veřejné dopravy. V blízkosti se nachází stanice metra. Nemovitost má rozlohu 11.045 m², 10 nadzemních podlaží a tři podzemní podlaží. Má 145 podzemních parkovacích stání a 23 venkovních parkovacích míst podél jižní strany objektu. Uvnitř jsou dvě hlavní recepce s propojením na 4 výtahy, nacházející se ve středu budovy. Spojení s garážemi je zajištěno dvěma výtahy. 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. za účelem zajištění úvěru poskytnutého na náklady spojené s financováním výstavby budovy.

Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná břemena – právo vstupu, výstupu, průchodu, vjezdu, výjezdu a průjezdu pro pěší a vozidla s povinností pro sousední pozemkové parcely. Nemovitosti - pozemkové parcely jsou zatíženy věcnými břemeny chůze a jízdy zřízenými ve prospěch sousední budovy, dále budova č.p. 648 je zatížena věcným břemenem povinnosti strpět provoz a užívání vstupní části technologického zařízení transformační stanice TS 8145 a kabelové smyčky 22 kV v nemovitosti s právem volného přístupu za účelem zajištění jejího provozu, oprav a údržby, zřízeným ve prospěch společnosti PREdistribuce, a.s., pozemkové parcely č. 237/1 a 782/6 jsou zatíženy věcným břemenem zřízení, provozování, údržby a opravy podzemního komunikačního vedení a vnitřního zařízení v budově, zřízené ve prospěch společnosti Telefónica Czech Republic, a.s., a pozemková parcela č. 782/6 je zatížena věcným břemenem práva provozu, údržby, úprav podzemního vedení telekomunikační sítě a právo přístupu, zřízené ve prospěch společnosti GTS Czech s.r.o. Dle charakteru věcných břemen a oprávněných subjektů výše uvedená věcná břemena nepředstavují žádná omezení pro vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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

Budova v majetku této nemovitostní společnosti byla pořízena za účelem jejího provozování.

Budovu spravuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1a/1079, PSČ 110 00, IČO 25759604.

Údaje o investiční společnosti, která fond obhospodařuje

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

Údaje o portfolio manažerech

Po celé rozhodné období byl portfolio manažerem fondu pan Ing. Vladimír Bencz (nar. 13.10.1972). Pan Ing. Vladimír Bencz je současně členem představenstva investiční společnosti, která fond obhospodařuje. 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.

Údaje o každém depozitáři fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali

V rozhodném období vykonávala činnost depozitáře společnost Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická, Praha 5, PSČ 150 57, IČO: 00001350.

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

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

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

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

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

Ke konci rozhodného období bylo emitováno celkem 955 160 741 kusů podílových listů fondu.

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

Ke konci rozhodného období činil vlastní kapitál připadající na jeden podílový list částku 0,9885 Kč.

Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Úplata určená investiční společnosti za obhospodařování majetku fondu činila v rozhodném období 6 837 tis. Kč. Depozitářský poplatek činil v rozhodném období částku ve výši 277 tis. Kč. Náklady na vedení bankovních účtů fondu činily 64 tis. Kč. Dalšími náklady byla odměna členů výboru odborníků ve výši 20 tis. Kč, náklady na odměnu auditora ve výši 25 tis. Kč a náklady spojené s nákupem nemovitostní společnosti ve výši 102 tis. Kč.

Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

V rozhodném období majetek fondu tvořily pouze pohledávky vůči bankám a účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem. V daném období byla do majetku fondu nabyta účast s podstatným a rozhodujícím vlivem, jejíž hodnota ke konci rozhodného období činila částku ve výši 454 114 tis. Kč.

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

V rozhodném období byla do majetku fondu pořízena účast na nemovitostní společnosti Florenc Office Center s.r.o., a to dne 17.3.2014, přičemž celková pořizovací cena činila částku 454 114 tis. Kč. Reálná hodnota ke konci rozhodného období se rovná pořizovací ceně.

Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list

V rozhodném období nebyly vypláceny žádné výnosy. Fond je růstovým fondem, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření fondu.

Účetní závěrka

Rozvaha

Aktiva	30.6.2014
	tis. Kč
Pohledávky za bankami	502 305
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	454 114
Náklady příštích období	172
Aktiva celkem	956 591

Pasiva	30.6.2014
	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	11 003
Výnosy a výdaje příštích období	1 432
Emisní ážio	-5 197
Kapitálové fondy	955 161
Oceňovací rozdíly	4 384
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-4 456
Zisk nebo ztráta za účetní období	-5 736
Pasiva celkem	956 591

Výkaz zisku a ztráty

	30.6.2014
	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	834
Náklady na poplatky a provize	-7 178
Zisk nebo ztráta z finančních operací	753
Ostatní provozní výnosy	2
Správní náklady	-146
Zisk nebo ztráta za úč. období z běžné činnosti před zdaněním	-5 735

V Praze dne 28.8.2014

Ing. Dušan Friedl, v.r.
předseda představenstva

Peter Lukáč, v.r.
místopředseda představenstva

Ing. Vladimír Bencz, v.r.
člen představenstva