Pololetní zpráva fondu

za období od 1.1.2022 do 30.6.2022

Základní údaje o fondu

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

ISIN:	CZ0008474046
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Měna fondu:	CZK

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 a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 24.9.2014.

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. Nájemcem všech nemovitostí v majetku společnosti Logis R s.r.o. je společnost Penny Market s.r.o.

Penny Market Distribution Center 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 m^2. Samotný sklad má rozlohu 33 775 m^2 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 věcná 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 věcná 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 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.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich 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. Pozemky Lamenica

Společnost **GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o.**, se sídlem Miletičova 1, Bratislava, PSČ 821 08, Slovenská republika, identifikační číslo 455 63 055, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 65110/B, byla pořízena do majetku fondu dne 24.9.2015. Fond je jediným společníkem této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostí společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců za účelem ocenění nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti, jeden vypracovaný znaleckým ústavem Kreston A&CE Consulting, s.r.o., se sídlem Ptašinského 4, 602 00 Brno, č. 2588-28/15 ke dni 15.4.2015 a druhý vypracovaný paní Ing. Martinou Grexovou, znalcem z oboru stavebníctvo, odvětví odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, Ševčenkova 15, 851 02 Bratislava, č. 145/2015 ke dni 17.04.2015.

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 listu vlastnictví č. 2223, 2342, 2347, 2365, 2370, 4426 a 5137 pro k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – m.č. Dúbravka, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava (celkem se jedná o 36 pozemků).

Jedná se o pozemky v Bratislavě, nacházející se v oblasti s názvem Lamenica, katastrální území Dúbravka s celkovou výměrou cca 106 tisíc m^2. Svojí polohou představují pozemky okrajové území městské části Dúbravka, nacházející se v chráněné krajinné oblasti Malé Karpaty, sousedící se zahrádkářskými osadami, na východním úbočí Devínskej Kobyly. V současné době jsou pozemky v příslušném územním plánu vedeny jako les, ostatní lesní pozemky a rekreace v přírodním prostředí. Pozemky jsou v současné době neobhospodařované a porostlé náletovými dřevinami. Předpokládá se změna územního plánu na malopodlažní zástavbu obytného území.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem, ani nejsou zřízena věcná břemena či jiná práva třetích osob.

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

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich prodeje a jsou oceňovány porovnávacím způsobem v kombinaci s reziduální metodou.

Nemovitosti jsou v současné době spravovány nemovitostní společností, v jejímž majetku se nacházejí.

3. 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 datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 99,68 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostí 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.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

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 cca 15 tisíc m^2, obsazené téměř 60 nájemci (k 30.6.2022 obsazenost obchodního centra činila 94,69 %).

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, Datart, 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 k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje 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 říci, 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.

4. Tulipan Park Ostrava

Společnost **SOLTEX obchodní a.s.**, se sídlem Moravské náměstí 690/15, Veveří, 602 00 Brno, identifikační číslo 25867440, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6979, byla pořízena do majetku fondu dne 18.3.2016. 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 nemovitostí 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. 6-7/2015 ke dni 16.2.2016 a druhý vypracovaný členem výboru odborníků obhospodařovatele fondu – panem Jánem Ziburou MSc. MRICS ke dni 1.2.2016.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem výnosová metoda.

V majetku této nemovitostní společnosti se nachází nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1764 pro k.ú. Přívoz v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava-město, a představující 3 haly spolu s deseti pozemky, na nichž jsou tyto budovy postaveny a jedenácti přilehlými pozemky. Jedná o areál zahrnující skladové prostor a prostory pro lehkou průmyslovou výrobu s pronajímatelnou plochou cca 20 tisíc m^2, obsazené 7 nájemci (k 30.6.2022 obsazenost areálu činila 100,00 %).

Tulipan Park Ostrava je moderní areál určený pro logistiku a lehkou výrobu. Průmyslový park se skládá ze tří hal, které byly dokončeny v letech 2009 a 2011. Pronajímatelná plocha těchto hal činí téměř 20 tisíc m^2 a další 4 tisíce m^2 tvoří vnější zpevněné plochy. Plocha celého areálu pak představuje přes 40 tisíc m^2. Tulipan Park Ostrava se nachází v Ostravě-Přívozu pouhé 2 km od centra Ostravy v lokalitě s vynikající dopravní obslužností. 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. Mezi nájemce patří společnosti Erwin Quarder, CERVA EXPORT IMPORT, T.A.T., TRUCK FILTER a KOELNER. 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 ceny za nabytí účasti v této nemovitostní společnosti.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 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 říci, že stavebně-právní stav nemovitostí je bez vážnějších závad.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich 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.

5. 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 nemovitostí 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 administrativní budovu, která byla dokončena v červnu 2015 a disponuje plochou téměř 20 tisíc m², která je plně pronajata společnosti z globální skupiny General Electric (GE Infrastructure Hungary Holding Kft.). V budově se nachází šest podlaží kancelářských prostor a tři podlaží podzemních garáží. Na přízemí se nachází recepce, kavárna (nájemce Café Frei) a jídelna (k 30.06.2022 obsazenost budovy činila 100,00 %).

Administrativní 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 zatíženy zástavním právem ve prospěch fondu za účelem zajištění zápůjčky poskytnuté na úhradu kupní ceny spojené s pořízením nemovitostí tvořících administrativní centrum Váci Greens C do majetku této nemovitostní společnosti.

Ve prospěch nemovitostí jsou zřízena věcná 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 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 a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost Robertson Property Management Zrt., se sídlem Váci út 117-119. A/1., 1138 Budapešť, Maďarsko.

6. Kotlarska 11

Společnost Kotlarska 11 Sp. z o.o., se sídlem ul. Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko, registrační číslo 569945 byla pořízena do majetku fondu dne 22.12.2017. Fond je k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostí 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-Podgórza w Krakowie, IV wydział ksiag 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-Podgórza w Krakowie, IV wydział ksiag wieczystych. Nemovitosti sestávají ze dvou pozemků, na nichž jsou postaveny budovy, v nichž se nacházejí parkovací stání.

Jedná se o 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 hlavní nájemce patří technologická společnost Grand Parade nebo poradenská společnost Chatham Financial (k 30.06.2022 obsazenost budovy činila 95,51 %).

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-Podgórza w Krakowie, IV wydział ksiag wieczystych. 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 a je oceňována výnosovým způsobem.

Budovu spravuje společnost CBRE Sp. z o.o., se sídlem ul. Kotlarska 11, 31-539 Krakov, Polsko.

7. Obchodní centrum Forum

Společnost Forum Poprad, a.s., se sídlem Ventúrska 12, 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 datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje akcionářem této nemovitostní společnosti v rozsahu 94,00 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostí 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, spravovaným Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, a představující budovu obchodního centra spolu s pozemkem, na němž je budova postavena a pěti přilehlými pozemky. Jedná se o maloobchodní centrum Forum, nově postavené v roce 2015 s pronajímatelnou plochou 22,5 tisíc m2, obsazené téměř 120 nájemci (k 30.06.2022 obsazenost obchodního centra činila 98,81 %).

Obchodní centrum Forum Poprad jako jedno z nejmodernějších nákupních center na Slovensku 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. Mezi hlavní nájemce obchodního centra patří značky jako například New Yorker, H&M, Lindex, Cropp, Reserved, C&A, CCC, Intersport, Tesco a mnoho dalších.

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 letištěm pro střední a krátké lety ve střední Evropě.

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.

Budova a pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje 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 říci, 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.

8. Pozemky Triblavina

Společnost **Logis Triblavina, s. r. o.**, se sídlem Malý trh 2/A, Bratislava, PSČ 811 00, Slovenská republika, identifikační číslo 52 998 347, zapsaná v Obchodnom registri, vedeném Okresným súdom Bratislava, vložka 145680/B, byla založena fondem a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 11.6.2020.

Ke dni 31.3.2021 byly do majetku této nemovitostní společnosti pořízeny nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 6022 a 6028 v k.ú. Bernolákovo, okres Senec, evidovaných v katastru nemovitostí, spravovaným Okresným úradom Bratislava. Pozemek tvoří 25 parcel o celkové rozloze 254 tis. m^2.

Před nabytím účasti fondu v této nemovitostí společnosti byly vyhotoveny dva posudky znalců 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 16.11.2020, 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 17.11.2020.

Pro oba posudky byla použita v souladu se zákonem porovnávací metoda. Cena nemovitostí byla určena na základě tržní hodnoty pozemků nacházející v blízkosti těchto nemovitostí s ohledem na jejich právní a technický stav. Jedná se o pozemky v lokalitě Triblavina, v obci Bernolákovo u Bratislavy na Slovensku, které jsou určené pro development objektů pro skladovací a výrobní účely s rozlohou až 100.000 m^2.

Pozemky se nacházejí 3 km před Bratislavou, přímo na historicky nejfrekventovanějším úseku slovenské silniční infrastruktury dálnice D1, kde aktuálně probíhá výstavba obchvatu Bratislavy – dálnice D4, která bude odklánět tranzitní dopravu z hlavního města. V tomto období intenzivně finišuje výstavba dálniční křižovatky D1 – Triblavina, díky níž přibude nový samostatný sjezd a výjezd na dálnici D1, která je součástí tranzitní dopravy směrem do Rakouska, Maďarska a České republiky, jakožto i do severní části Slovenska a následně směrem do Polska.

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem. Nemovitosti jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými k datu, k němuž se tato zpráva vyhotovuje v katastru nemovitostí na listech vlastnictví č. 6022 a 6028 pro k.ú. Bernolákovo. 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.

Nemovitosti v majetku této nemovitostní společnosti byly pořízeny za účelem jejich prodeje a jsou oceňovány porovnávacím způsobem.

Nemovitosti jsou v současné době spravovány nemovitostní společností, v jejímž majetku se nacházejí.

9. 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 v rozsahu 100 % základního kapitálu této společnosti.

Před nabytím vlastnického práva k níže specifikovaným nemovitostem do majetku této nemovitostí 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 Warszavy-Mokotowa w Warszawie, VII wydział ksiag 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 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, Hyundai a Teleperformance (k 30.06.2022 obsazenost budovy činila 97,55 %).

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, tato prestižní lokalita zajišťuje dobrou dopravní dostupnost. Budova byla postavena podle nejvyšších standardů v oblasti udržitelnosti a disponuje certifikátem 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 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 říci, 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. Prosta 70, 00-838, Varšava, Polsko.

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.
Dalším portfolio manažerem fondu byl v rozhodném období pan Mgr. Michal Ďurica, CFA. Je absolventem Univerzity Komenského v Bratislavě (fakulta matematiky, fyziky a informatiky). Od roku 2011 je portfolio managerem slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s.

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, identifikační číslo 00001350.

Údaje o osobě pověřené 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 7 335 456 621 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 1,5432 Kč.

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.

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.

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 108 840 tis. Kč. Depozitářský poplatek činil v rozhodném období částku ve výši 1 163 tis. Kč. Náklady na vedení bankovních účtů fondu činily 102 tis. Kč. Dalšími náklady byla odměna členů výboru odborníků ve výši 20 tis. Kč, náklady na odměnu auditora ve výši 47 tis. Kč, náklady na operace s cennými papíry ve výši 590 697 tis. Kč, náklady spojené s derivátovými operacemi ve výši 38 726 tis. Kč, náklady na devizové operace (kurzový rozdíl) ve výši 50 382 tis. Kč a další správní náklady činily 0 Kč.

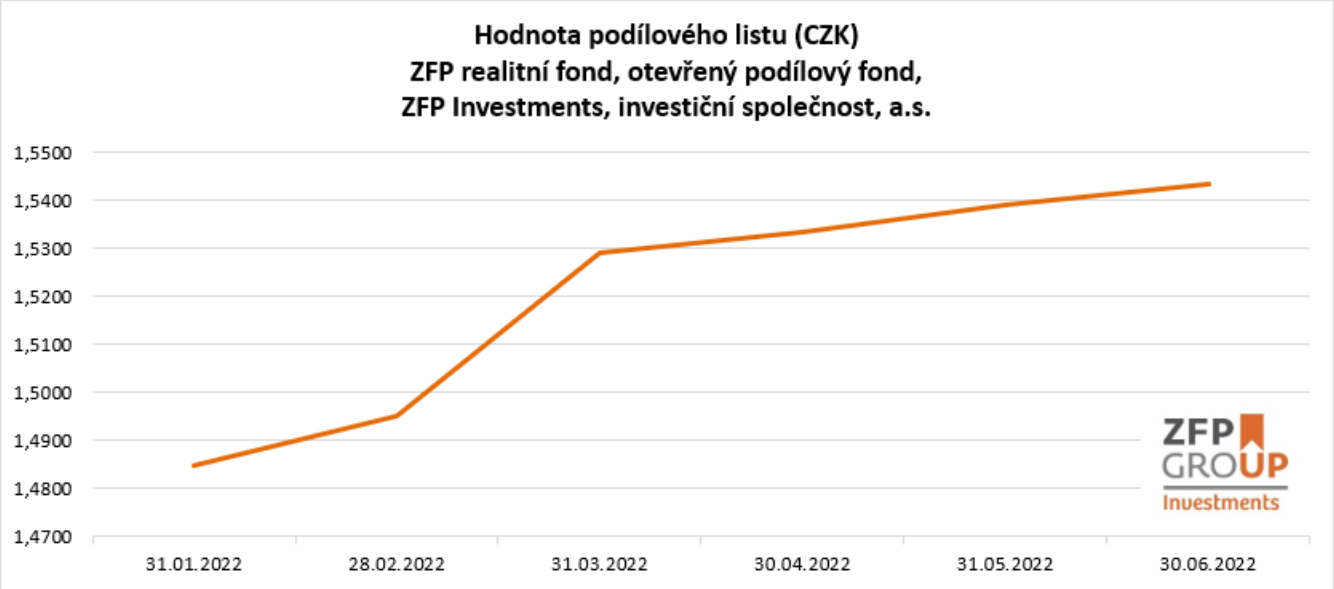
Údaje o skladbě a změnách skladby majetku tohoto fondu

V rozhodném období majetek fondu tvořily pouze pohledávky vůči bankám a nebankovním subjektům, dluhopisy a dále účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem. V daném období nenastaly žádné změny ve shora uvedené skladbě majetku fondu.

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 30.06.2022**
	tis. Kč	tis. Kč
Logis R s.r.o.	616 327	1 188 883
GREEN STONE PROPERTIES s.r.o.	140 264	161 830
OC Frýda a.s.	192 245	282 834
SOLTEX obchodní a.s.	225 142	361 257
VGO Center Kft.	128 226	583 799
Kotlarska 11 Sp. z o.o.	428 847	579 342
Forum Poprad, a.s.	726 413	820 974
Logis Triblavina, s. r. o.	382 701	372 878
Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	729 251	930 062
Dluhopisy	**Pořizovací cena**	**Cena k 30.06.2022**
DP CZGB Státní dluhopis 3123	320 000	324 545
DP CZGB Státní dluhopis 2851	150 000	155 648
korporátní CZK dluhopisy Deutsche Bank	30 439	30 661
korporátní CZK dluhopisy Raiffeisen Bank Inter.	76 883	75 744
korporátní CZK dluhopisy LLOYDS BANK PLC	35 263	34 844

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 začala vykazovat růst, který následoval i v rozhodném období.

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.

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.

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 investic do nemovitostních společností GREEN STONE PROPERTIES, s.r.o., SOLTEX obchodní a.s., OC Frýda a.s., VGO Center Kft., Kotlarska 11 Sp. z o.o., Forum Poprad, a.s., Logist Triblavina s.r.o. a Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością fond používá obchody s měnovými deriváty, především měnové forwardy a swapy. K 30.06.2022 byl u Československé obchodní banky, a.s. (ČSOB), České spořitelny, a.s. a u UniCredit Bank Czech Republic a.s. otevřen za účelem zajištění 1 forward a 12 swapů. Ocenění těchto derivátů činilo k 30.06.2022 zápornou reálnou hodnotu -7 041 tis. Kč a kladnou reálnou hodnotu 136 042 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období bylo 129 001 tis. Kč. 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. Ke 30.06.2022 činila výše prostředků na zvláštním účtu 7 miliónů Kč.

Celková expozice fondu – pákový efekt	30.06.2022
Metoda hrubé hodnoty aktiv	1,4120
Závazková metoda	1,0597

Žádné investiční limity ve vztahu k derivátům sjednaným na účet fondu nebyly v rozhodném období překročeny.

Účetní závěrka

Rozvaha

Aktiva	30.6.2022
	tis. Kč
Pohledávky za bankami	3 350 486
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 944 113
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	5 941 073
Dluhové cenné papíry	323 331
Ostatní aktiva	138 542
Náklady a příjmy příštích období	1 741
Aktiva celkem	**11 699 286**

Pasiva	30.6.2022
	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	19 710
Ostatní pasiva	339 507
Výnosy a výdaje příštích období	20 088
Emisní ážio	1 341 822
Kapitálové fondy	7 335 457
Oceňovací rozdíly	2 420 795
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	194 800
Zisk nebo ztráta za účetní období	27 107
Pasiva celkem	**11 699 286**

Výkaz zisku a ztráty

	30.6.2022
	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	124 889
Náklady na poplatky a provize	266 079
Zisk nebo ztráta z finančních operací	171 386
Ostatní provozní výnosy	34
Ostatní provozní náklady	0
Správní náklady	171
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	30 056
Daň z příjmů	2 949
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti po zdanění	**27 107**

V Praze dne 2.8.2022

JUDr. Róbert Pružinský, v.r., předseda představenstva
Peter Lukáč, MBA, v.r., místopředseda představenstva
Ing. Vladimír Bencz, v.r., člen představenstva