



Výroční zpráva 2021

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Zpráva o činnosti společnosti za rok 2021

V roce 2021 společnost navázala na předchozí období, kdy její činnost spočívala v obhospodařování a administraci fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., který vznikl v červnu roku 2013. Příjmem investiční společnosti v roce 2021 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2021 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu dosáhl hodnoty 10 643 126 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu opětovně přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti.

Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2022 se bude společnost i nadále soustředit zejména na obhospodařování a administraci fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Vedle aktivní správy majetku fondu se činnost společnosti soustředí na aktivní vyhledávání nových investičních příležitostí pro nákup dalších vhodných nemovitostních aktiv, která rozšíří portfolio stávajících nemovitostních aktiv - logistického centra obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, obchodního centra Frýda ve Frýdku-Místku, nabytého do majetku fondu v prosinci roku 2015, logistického centra Tulipan Park Ostrava, jehož vlastníkem se fond stal v březnu roku 2017, administrativní budovy Váci Greens C v Budapešti, která byla pořízena v prosinci roku 2017, administrativní budovy Kotlarska 11 v Krakově, obchodního centra Forum Poprad v Popradu, nabytého do majetku fondu v prosinci roku 2018, pozemky Triblavina, nabyté do majetku fondu v březnu 2021, a administrativní budovy Woloska 24, jejíž vlastníkem se stal fond v dubnu 2021.

V roce 2022 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2022 předpokládá společnost díky stabilnímu nárůstu investic do fondu opět vyšší hospodářský výsledek. Tento předpoklad vychází z předchozích výsledků a je založen na dlouholetých zkušenostech obou akcionářů společnosti na trhu, na znalosti investorského potenciálu, motivované distribuci s vybudovanou rozsáhlou klientelou.

Zpráva o skutečnostech nastalých po 31. 12. 2021

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států. Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost. Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Ostatní údaje

Společnost nevyvíjí v současné době aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost postupuje v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s příslušnými právními předpisy.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Základní údaje

Obchodní firma:	ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	242 52 654
Právní forma:	akciová společnost
Datum zápisu do OR:	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18374, dne 23. 8. 2012
Základní kapitál:	26 000 000 Kč

Náležitosti výroční zprávy

a) Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

V roce 2021 nedošlo k zápisu žádných změn v obchodním rejstříku.

b) Fondy, které byly obhospodařovány a administrovány investiční společností v roce 2021

ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., ISIN: CZ0008474046

ZFP Premium, fond kvalifikovaných investorů, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., KIC: 75162873.

c) Skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Společnost obhospodařovala a administrovala v roce 2021 ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., který vznikl 17. 6. 2013. Vydávání podílových listů tohoto fondu bylo zahájeno v červenci roku 2013. Příjmem investiční společnosti v roce 2021 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2021 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu činil 10 643 126 tis. Kč. Společnost období ukončila opět se ziskem, který je pro rok 2021 ve výši 107 906 tis. Kč po zdanění.

d) Členové představenstva a dozorčí rady

předseda představenstva:

JUDr. Róbert Pružinský

den vzniku funkce: 1. 1. 2018

Vystudoval Univerzitu Pavla Jozefa Šafárika v Košicích, od roku 2004 vykonává advokátní praxi se zaměřením na bankovníctví a finance, nemovitosti, telekomunikace, IT a veřejné zakázky. Od roku 2012 byl členem dozorčí rady IAD Investments.

Místopředseda představenstva a country manager:

Peter Lukáč, MBA

den vzniku funkce: 23. 8. 2012, obnova členství a funkce od 24.7.2017

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.

Člen představenstva a portfolio manager:

Ing. Vladimír Bencz

den vzniku funkce: 23. 8. 2012, obnova členství od 24.7.2017

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.

Předseda dozorčí rady:

Ing. Václav Tomek

den vzniku funkce: 24. 12. 2020

Vystudoval fakultu podnikatelskou VUT v Brně. V letech 2002 – 2008 zastával funkci generálního ředitele a místopředsedu představenstva ZFP akademie, a.s. V letech 2008 až 2019 se podílel na řízení několika společností patřících do holdingu ZFP GROUP. Od roku 2019 je finančním ředitelem společnosti Z F P s.r.o., která je majoritním vlastníkem holdingu ZFP GROUP.

Místopředseda dozorčí rady:

Ing. Róbert Bartek

den vzniku funkce: 23. 8. 2012, obnova členství a funkce od 24.7.2017

Je absolventem Ekonomické univerzity v Bratislavě (fakulta managementu). Od roku 2002 zastává funkce členů orgánů společností holdingu, jehož členem je slovenská investiční společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. V průběhu své praxe získal bohaté zkušenosti na finančním trhu.

Člen dozorčí rady:

Ing. Rastislav Danišek

den vzniku funkce: 18. 2. 2013, obnova členství od 19.2.2018

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Bratislavě (národohospodářská fakulta). Od roku 2002 zastává funkce členů orgánů společností holdingu, jehož členem je slovenská investiční společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. V průběhu své praxe získal bohaté zkušenosti na finančním trhu.

e) Osoby s kvalifikovanou účastí na investiční společnosti

Po celou dobu roku 2021 měly na společnosti kvalifikovanou účast tyto osoby, k 31.12.2021 v této výši:



IAD Investments, správ. spol., a.s. **50,00 %**
Bratislava, Malý trh 2/A, PSČ 811 08, Slovenská republika

ZFP RF s.r.o. **50,00 %**
17. listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav, Česká republika

f) Osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Společnost od svého vzniku do 31. 12. 2021 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

g) Osoby jednající s investiční společností ve shodě

V roce 2021 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

h) Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2021 nebyla společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného a administrovaného fondu.

i) Příspěvek do Garančního fondu

Základ pro výpočet příspěvku do Garančního fondu obchodníků s cennými papíry je nulový, neboť společnost v rozhodném období neposkytovala žádné investiční služby.

j) Získané veřejné podpory

Společnost v účetním období nezískala veřejné podpory ve smyslu § 16a odst. 5 písm. f) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

k) Informace o rizicích

Základním cílem zavedeného systému soustavného řízení rizik je poskytovat nezkrácený obraz o míře podstupovaných rizik a umožnit odhalování dosud neidentifikovaných rizik.

Odpovědnost za řízení rizik je vymezena vnitřními předpisy společnosti. Konkrétní přístupy stanoví tato Strategie řízení rizik, a to včetně kvalitativních kritérií na investiční nástroje a používání nástrojů a technik.

Řízení rizik v rámci společnosti jakožto obhospodařovatele fondů kolektivního investování zahrnuje zejména metody pro řízení tržních a úvěrových rizik, rizika koncentrace, rizika likvidity, operačních rizik, a to vždy s ohledem na relevanci k příslušné činnosti.

Nejsou stanoveny zvláštní požadavky nad rámec zákonem požadovaného (vlastního) kapitálu pro společnost.

Strategie a postupy pro řízení rizik jsou koncipovány tak, aby byly maximálně ucelené a propojené.

Nástroje pro řízení rizik představuje zejména aktivní sledování a reportování limitů a postupy oceňování, a to jak vlastními pracovníky, tak externími dodavateli (včetně nezávislých odborníků).

Strategie řízení rizik, je založena především na vymezení rizik, kterým je nebo může být společnost vystavena, a to:

- a) riziko tržní
- b) riziko operační
- c) riziko likvidity
- d) riziko koncentrace
- e) riziko protistrany
- f) riziko úvěrové
- g) riziko týkající se udržitelnosti

a dále na zásadách pro posuzování významnosti při řízení rizik, zásadách a metodách pro řízení jednotlivých rizik, akceptované míře rizika, zásadách pro řízení likvidity, zásadách pro vymezení povolených produktů, měn, států, zeměpisných oblastí, trhů a protistran, stanovení podmínek, obsahu a lhůt podávání zpráv o řízení rizik představenstvu a případně též dozorcí radě.

l) Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrových ukazatelích

	31.12.2021	31.12.2020
Kapitál	25801	25711
Původní kapitál (Tier1)	25801	25711
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	26000	26000
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta	0	0
Nerozdělený zisk/neuhrazená za předch. Období	0	0
Použitelný zisk/ztráta	0	0
Jiná nehmotná aktiva	199	289
Kapitálové poměry	31.12.2021	31.12.2020
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	13,77	14,25
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	13,77	14,25
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	13,77	14,25
Rizikové expozice celkem	187 397	180 379
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	121 015	98 723
Expozice vůči institucím	9 470	9 077
Expozice vůči podnikům	104 252	88 655
Ostatní expozice	7 293	990
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	66 382	81 656

Poměrové ukazatele	31.12.2021	31.12.2020
Kapitálová přiměřenost	viz Kap.poměry	viz Kap.poměry
Zadluženost I	7,58%	8,43%
Zadluženost II	9,01%	10,11%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	68,16%	66,04%
Rentabilita aktiv podle § 16 a odst. 7 ZPKT	67,81%	64,23%
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	190,27%	337,73%
Rentabilita tržeb	40,07	38,20
Správní náklady na jednoho zaměstnance	3 076 570	2 935 813

Údaje podle § 99 odst. 1 vyhlášky č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, jsou dostupné na internetových stránkách společnosti <https://www.zfpinvest.com/dokumenty#dokumenty>.

V Praze 31.3.2021

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření roční účetní závěrky sestavené
za období od 1. ledna do 31. prosince 2021

společnosti

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Název společnosti: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Sídlo společnosti: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo: 24252654
Předmět podnikání: výkon činnosti investiční společnosti na základě povolení České národní banky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 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 společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 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 představenstvo Společnosti.

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 způsobitelné 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo 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 vznikat 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 představenstvo 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 představenstvo a dozorčí radu 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 2022



ADMU s.r.o.
Václavské náměstí 802/56
Evidenční číslo oprávnění 548

Auditor, který jménem společnosti
vypracoval zprávu

Ing. Zdeňka Slámová
Evidenční číslo oprávnění 1458

Rozvaha

Subjekt: ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 24252654

Předmět podnikání: činnost investiční společnosti

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. března 2022

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2021

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)	162 675	-3 535	159 140	135 348
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	20		20	30
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)	47 349		47 349	45 384
	v tom: a) splatné na požádání	47 349		47 349	45 384
	b) ostatní pohledávky za bankami	0		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	82 143		82 143	71 278
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání	0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty	82 143		82 143	71 278
5	Dluhové cenné papíry (Σ)	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			
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	0		0	0
	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)	1 996	-1 796	199	289
	a) goodwill	0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	1 996	-1 796	199	289
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	1 860	-1 738	121	365
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1 860	-1 738	121	365
11	Ostatní aktiva	22 135		22 135	17 377
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	7 171		7 171	625

	PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	159 140	135 348
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	26	15
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní	26	15
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	0	0
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
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	11 830	11 413
5	Výnosy a výdaje příštích období	229	60
6	Rezervy (Σ)	13 150	10 932
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	13 150	10 932
7	Podřízené závazky	0	0
	Cizí zdroje	0	0
8	Základání kapitál (Σ)	26 000	26 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	26 000	26 000
9	Emisní ažio	0	0
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	0	0
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	0	0
	z toho: a) z majetku a závazků	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	107 906	86 928
16	Vlastní kapitál	133 906	112 928

Sestaveno dne:	31.03.2022	
Sestavil:	0	0

Výkaz zisku a ztráty

Subjekt: ZFP Investments, investiční společnost,
a.s.

Sídlo: Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 24252654

Předmět podnikání: činnost investiční společnosti

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. března 2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2021

(v tisících Kč)

		Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	2 973	2 474
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) úroky z ostatních aktiv	2 973	2 474
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	0	0
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)		
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	0	0
	b) ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	269 298	227 555
5	Náklady na poplatky a provize	95 586	83 247
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-160	-173
7	Ostatní provozní výnosy	0	112
8	Ostatní provozní náklady	45	25
9	Správní náklady (Σ)	39 994	38 164
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)	24 624	25 382
	z toho: aa) mzdy a platy	19 525	19 936
	ab) sociální a zdravotní pojištění	4 777	4 988
	ac) ostatní	322	458
	b) ostatní správní náklady	15 370	12 782
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)	379	478
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

15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	2 218	487
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	133 889	107 567
23	Daň z příjmu	25 983	20 639
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	107 906	86 928

Sestaveno dne:
31.03.2022

Sestavil:

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	26 000	0	0	0	0	0	85 911	111 911
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	86 928	86 928
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	-85 911	-85 911
Zůstatek k 31.12.2020	26 000	0	0	0	0	0	86 928	112 928

Zůstatek k 1.1.2021	26 000	0	0	0	0	0	86 928	112 928
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	107 906	107 906
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	-86 928	-86 928
Zůstatek k 31.12.2021	26 000	0	0	0	0	0	107 906	133 906

Sestaveno dne: 31.3.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Petr Vajs

Přehled o peněžních tocích

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

ZFP Investments,
investiční společnost, a.s.

za období končící k 2021

Antala Staška 2027/79

(v celých tisících Kč)

120 00 Praha 2

14000 Praha 4-Krč

IČO: 24252654

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	45 414	54 086
	<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	133 889	107 567
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-376	-1 509
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	379	478
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	2 218	487
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)		
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-2 973	-2 474
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	133 513	106 058
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-10 731	876
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-11 305	6 018
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	574	-5 142
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	122 782	106 934
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A. 4.	Přijaté úroky (+)	2 973	2 474
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-25 983	-20 639

A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	99 772	88 769
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-46	-139
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-10 865	-11 381
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-10 911	-11 520
	<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	-10
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-86 928	-85 911
C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C. 2. 2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-86 928	-85 911
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C. 2. 4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)		
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-86 917	-85 921
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	1 944	-8 672
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	47 358	45 414

Sestaveno dne: 31.03.2022	Jméno a podpis statutárního orgánu:
----------------------------------	-------------------------------------

Příloha v účetní závěrce

I. Všeobecné informace

ZFP Investments, investiční společnost, a.s., původním názvem ZFP Investments, a.s. (dále jen Společnost) byla založena dne 23. 8. 2012.

Společnost sídlí v Praze, Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo Společnosti je 242 52 654.

Společnost vykonává svoji činnost na území České republiky.

Mateřskou společností jsou IAD Investments, správ. spol., a.s. a ZFP RF s.r.o. Společnost nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Rozhodujícím předmětem činnosti je výkon činnosti investiční společnosti na základě povolení České národní banky uděleného rozhodnutím České národní banky ze dne 22. 1. 2013, sp.zn. Sp/2012/571/571, č.j. 2013/998/570, 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.

Společnost spravovala k 31. 12. 2021 jeden podílový fond, a to s názvem ZFP realitní fond, otevřený podílový fond ZFP Investments, investiční společnost, a.s., ISIN CZ0008474046. Povolení k vytvoření otevřeného podílového fondu získala Společnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 17. 6. 2013, sp.zn. Sp/2013/409/571, č.j. 2013/7017/570, které nabylo právní moci dne 17. 6. 2013. Fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou. Podílový fond vytvořený a spravovaný Společností není samostatný právní subjekt. Sestavuje však samostatnou účetní závěrku. Podílový fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Podílový fond shromažďuje peněžní prostředky od veřejnosti. Z hlediska druhů pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde spíše o konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak ve vztahu ke konkrétní povaze jednotlivých druhů nemovitostních aktiv je nutné upozornit na fakt, že při jejich náležitém obhospodařování nejsou rychle likvidní.

Čistá hodnota majetku fondu k 31. 12. 2021 je 10.643.125.977 Kč.

V čele vedení Společnosti stojí country manager.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2021:

Představenstvo:

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

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Václav Tomek
Místopředseda dozorčí rady	Ing. Róbert Bartek
Člen dozorčí rady	Rastislav Danišek

Během účetního období nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku.

Jednat za Společnost jsou oprávněni vždy dva členové představenstva společně, z nichž jeden musí být předseda představenstva.

K 31. 12. 2021 měla Společnost celkem 13 zaměstnanců. Počet vedoucích zaměstnanců byl 1.

II. Účetní metody

a) Zásady

Účetní závěrka byla sestavena na základě účetnictví Společnosti vedeného podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, příslušnými platnými nařízeními a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 501/2002 Sb., kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek těchto závěrek, směrnou účtovou osnovu, účetní metody a jejich použití a Českých účetních standardů pro finanční instituce.

Účetní závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy jsou jednotlivé transakce a další operace uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně i časově vztahují.

Účetnictví respektuje zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přílohu k účetní závěrce, vše vyjádřené v tis. Kč.

Společnost vykazuje finanční údaje v českých korunách Kč.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31. 12. 2021 za účetní období 1. 1. 2021 - 31. 12. 2021 jako nekonsolidovaná.

b) Cizí měny

Aktiva i závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem, který je zveřejněn Českou národní bankou k rozvahovému dni. Kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

c) Vymezení okamžiku uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde k platbě závazku, pohledávky, postoupení pohledávky, vkladu pohledávky, poskytnutí či přijetí zálohy, převzetí dluhu, pohybu majetku uvnitř jednotky a k dalším skutečnostem vyplývajících ze zákona, vyhlášky, Českých účetních standardů a ze zvláštních právních předpisů nebo z vnitřních poměrů jednotky, které jsou předmětem účetnictví a které v účetní jednotce nastaly. Pro potřeby oceňování pohledávek a závazků vyjádřených v cizí měně ke dni jejich vzniku lze za okamžik uskutečnění účetního případu považovat u dodavatele den vystavení faktury nebo obdobného dokladu a u odběratele den přijetí faktury nebo obdobného dokladu.

d) Cenné papíry

Změny reálných hodnot u cenných papírů určených účetní jednotkou k obchodování s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu se účtují jako finanční náklad nebo výnos.

Změny reálných hodnot ostatních cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou se účtují prostřednictvím rozvahových účtů.

Změny v ocenění cenných papírů a podílů oceňovaných podílem na vlastním kapitálu ovládané a řízené osoby nebo osoby s podstatným vlivem se účtují prostřednictvím rozvahových účtů.

e) Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady se vykazují jako úrokové výnosy a náklady ve výkazu zisku a ztrát použitím efektivní úrokové míry.

f) Výnosy z poplatků a provizí, náklady na poplatky a provize

Výnosy z poplatků zahrnují poplatky za obhospodařování podílového fondu, výkonnostní odměna, vstupní a výstupní poplatky. Náklady na poplatky a provize zahrnují náklady na provize vyplácené zprostředkovatelům dle smlouvy se ZFP akademie, a.s.

Poplatky za obhospodařování a správu aktiv a za poradenské služby jsou vykazovány na základě smluv o poskytnutí těchto služeb.

Společnosti náleží za správu podílového fondu odměna vypočítaná z průměrné roční čisté hodnoty objemu majetku v podílovém fondu. Odměna Společnosti se účtuje do výnosů Společnosti. Poplatek za obhospodařování fondu a výkonnostní odměna jsou stanoveny na základě ceníku vydaného ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

g) Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě.

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši, která je zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze. Společnost nemá vytvořeny ze zisku žádné rezervní fondy a ani ostatní fondy.

i) Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou. Tvorba rezerv se účtuje na vrub nákladů, jejich použití, snížení nebo zrušení pro nepotřebnost ve prospěch nákladů. Rezervy nesmějí mít aktivní zůstatek. Rezervy není možné používat k úpravám výše ocenění aktiv.

j) Závazky

Závazky se vykazují v nominální hodnotě.

k) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odpisován po dobu jeho předpokládané životnosti při uplatnění následujících dob odepisování:

stroje a přístroje	3 – 5 let
automobily	5 let
budovy	50 let
software	3 roky

Náklady na opravy a udržování majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení jednotlivého majetku je aktivováno a odepisováno.

l) Daň z příjmů

Daň z příjmu se vypočítá na základě platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

m) Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

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 vykážány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

n) Náklady na zaměstnance

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů. Společnost nevytváří žádný sociální fond na krytí sociálních potřeb zaměstnanců.

o) Propojené osoby

Osoba je považována za propojenou, pokud přímo či nepřímo, prostřednictvím jednoho nebo více zprostředkovatelů ovládá jednotku, je jednotkou ovládána nebo je spolu s jednotkou ovládána (do této skupiny patří mateřský podnik, dceřiné podniky a sesterské podniky), vlastní v jednotce podíl, jehož prostřednictvím uplatňuje v jednotce rozhodující vliv nebo jednotku spoluovládá.

Transakce mezi propojenými osobami představují převod zdrojů, služeb nebo závazků.

III. Pokladní hotovost

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pokladní hotovost CZK	20	30

IV. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty u bank	47 349	45 384

V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní pohledávky	82 143	71 278
<i>Společnost poskytla zápůjčku spřízněným osobám.</i>		

VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2020 -Pořizovací cena	1 811	0	1 811
K 31. 12. 2020-Zůstatková cena	289	0	289

	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2021 -Pořizovací cena	1 949	0	1 949
Přírůstky	46	0	46
Oprávký	1 796	0	1 796
K 31. 12. 2021-Zůstatková cena	199	0	199

VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2020 -Pořizovací cena	1 525	335	0	1 860
K 31.12.2020-Zůstatková cena	365	0	0	365

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2021 -Pořizovací cena	1 525	335	0	1 860
Přírůstky	0	0	0	0
Oprávký	1 403	335	0	1 738

K 31.12.2021 -Zůstatková cena	122	0	0	122
----------------------------------	-----	---	---	-----

Majetek není zatížen zástavním právem. Ocenění majetku není výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví.

VIII. Ostatní aktiva

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z obchodního styku	21 617	16 859
Poskytnuté provozní zálohy	495	518
Ostatní	23	0
Celkem	22 135	17 377

Pohledávky z obchodního styku se týkají služeb za obhospodařování. Poskytnuté provozní zálohy souvisejí se smlouvou o podnájmu kancelářských prostor.

IX. Náklady a příjmy příštích období

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Náklady příštích období	7 171	625
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	7 171	625

Náklady příštích období obsahují zejména časové rozlišení nákladů vynaložených na akci týkající se vstupního poplatku pro nákup podílových listů.

X. Závazky vůči bankovním subjektům

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ostatní závazky	26	15

XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodního styku	5 217	8 637
Závazky vůči zaměstnancům	570	539
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	307	303
Závazky vůči státnímu rozpočtu	5 571	1 778
Dohadné účty pasivní	165	156
Celkem	11 830	11 413

Dohadné účty pasivní obsahují nevyfakturované služby pronajímatele.

V závazcích z obchodního styku jsou obsaženy zůstatky vůči spřízněným stranám:

IAD Investments, správ. spol., a.s.	395	395
ZFP akademie, a.s.	4 507	7 935

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 žádné závazky po splatnosti z veřejného zdravotního pojištění, z pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti ani nedoplatky na daních.

XII. Výnosy a výdaje příštích období

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Výdaje příštích období	229	60
Celkem	229	60

XIII. Rezervy

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Rezerva na mzdy	13 150	10 555
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	0	377
<i>Rezerva byla vytvořena na odměny, které budou vyplaceny statutárním orgánům v r. 2022.</i>		

XIV. Základní kapitál

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
149 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč	14 900	14 900
2220 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	11 100	11 100
Celkem	26 000	26 000

Akcionáři Společnosti jsou IAD Investments, správ. spol., a.s., IČO 17 330 254, se sídlem Bratislava, Malý Trh 2/A a společnost ZFP RF s.r.o., IČO 04629779, se sídlem 17. listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav.

Společnost **IAD Investments, správ. spol., a.s.** vlastní **50 %** akcií a společnost **ZFP RF s.r.o.** vlastní **50 %** akcií společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

XV. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2021	2020
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech	2 973	2 474

XVI. Výnosy z poplatků a provizí

	2021	2020
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	51 754	39 098
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	217 544	188 457
Celkem	269 298	227 555

XVII. Náklady na poplatky a provize

	2021	2020
Náklady na bankovní poplatky	20	24
Náklady na provize	47 340	39 098
Náklady na poplatek z investice	48 226	44 125
Celkem	95 586	83 247

XVIII. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Kurzové rozdíly	2021	2020
	-160	-173

XIX. Ostatní provozní výnosy

Jiné provozní výnosy	2021	2020
	0	112

XX. Ostatní provozní náklady

Jiné provozní náklady	2021	2020
	45	25

XXI. Správní náklady

Náklady na nájemné	2021	2020
	1 493	1 426
Náklady na právní, poradenské služby	552	130
Náklady na audit	338	336
Náklady na reklamu a propagaci	36	230
Náklady na ostatní služby spojené s činností	12 951	10 660
Náklady na zaměstnance – mzdy	19 525	19 936
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	4 704	4 872
Sociální náklady – penzijní připojištění	74	116
Ostatní náklady na zaměstnance	321	458
Celkem	39 994	38 164
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	13	8

Odměny členům představenstva (fixní složka) byly v roce 2021 vypláceny, a to ve výši Kč 8 927 tis.

XXII. Odpisy DHNM

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	2021	2020
	244	366
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	135	112
Celkem	379	478

XXIII. Tvorba a použití ostatních rezerv

Rezerva na DPPO	2021	2020
	0	0
Rezerva na mzdy	2 595	110
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	-377	377
Celkem	2 218	487

Jedná se o vyúčtování rezervy na odměny a nevyčerpanou dovolenou z roku 2020 a nového předpisu roku 2021.

XXIV. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním

	2021	2020
Zisk z běžné činnosti	133 889	107 566

Vykázaný zisk po zdanění bude celý rozdělen mezi akcionáře společnosti formou dividend.

XXV. Daň z příjmů, odložená daň z příjmů

	2021	2020
Daň z příjmů	25 983	20 639

Společnosti nevznikla povinnost účtovat o odložené dani.

XXVI. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2021, a to:

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

	2021	2020
Celkový obhospodařovaný majetek	10 643 126	9 310 149
Výnosy z obhospodařovaného majetku	269 298	227 555

Úplata za obhospodařování majetku jako fixní úplata (podíl z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Podílového fondu za účetní období) činí maximálně 2,5 %. Je vypočtena k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

Vstupní poplatek (přirážka) činí maximálně 5 % z investované částky.

Aktuální výše poplatků a způsob jejich stanovení jsou uvedeny v platném Ceníku, který je zpřístupněný v sídle Společnosti a na internetové adrese www.zfpinvest.com.

XXVII. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Společnost nemá jiný majetek ani závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze.

XXVIII. Finanční rizika

V důsledku pohybů čistého fondového kapitálu obhospodařovaného fondu je Společnost vystavena tržnímu, úrokovému a měnovému riziku. S tím souvisí i výše odměny za obhospodařování fondu.

Společnost nebyla vystavena žádným jiným rizikům, mimo uvedených dále.

Tržní a úvěrové riziko

Aktiva	2021	2020
Pokladní hotovost	20	30
Pohledávky za bankami	47 349	45 384
Pohledávky za nebankovními subjekty	82 143	71 278
Ostatní aktiva	22 135	17 377
Náklady příštích období	7 171	625
Celkem	158 818	134 694

Aktiva vykázaná v roce 2021 i 2020 měla Společnost v tuzemsku a na Slovensku.

Měnové riziko

Společnost je vystavena riziku pohybů kurzů běžných měn. Vykazuje zůstatkové hodnoty v tis. Kč dle měn:

Aktiva	2021	2020
Pokladní hotovost	20	30
Pohledávky za bankami	47 349	45 384
Pohledávky za nebankovními subjekty	82 143	71 278
Ostatní aktiva	22 135	17 377
Náklady příštích období	7 171	625
Celkem	158 818	134 694
Pasiva	2021	2020
Závazky vůči bankovním subjektům	26	15
Ostatní pasiva	11 830	11 413
Výnosy a výdaje příštích období	229	60
Rezervy	13 150	10 932
Celkem	25 235	22 420
	2021	2020
	CZK	CZK
Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv	133 584	112 274

Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku změny hodnot finančních nástrojů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. V případě neočekávaných pohybů sazeb se mohou vytvářet zisky nebo ztráty.

Společnost vykazuje úročené položky jako:

	2021	2020
Pohledávky za bankami	47 349	45 384
Pohledávky za nebankovními subjekty	82 143	71 278

Splatnost u pohledávek za bankami nepřekračuje 3 měsíce.
Splatnost u pohledávek za nebankovními subjekty je 12 měsíců.

Riziko likvidity

Společnost vykazuje dle příslušných dob splatnosti k rozvahovému dni:

31. 12. 2020

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	30	0
Pohledávky za bankami	45 384	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	71 278
Ostatní aktiva	16 858	519
Náklady příštích období	0	625
Celkem	62 272	72 422
Pasiva		

Závazky vůči bankám	15	0
Ostatní pasiva	11 413	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	60
Rezervy	10 932	0
Celkem	22 360	60

31. 12. 2021

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	20	0
Pohledávky za bankami	47 349	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	82 143
Ostatní aktiva	21 640	495
Náklady příštích období	1 095	6 077
Celkem	70 104	88 715

Pasiva		
Závazky vůči bankám	26	0
Ostatní pasiva	11 830	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	229
Rezervy	13 150	0
Celkem	25 006	229

XXIX. Následné události

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci Společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši Společnost.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Den sestavení účetní závěrky: 31. 3. 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Petr Vajs

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpracovatel:

ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 242 52 654, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18374, je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi zpracovatelem a ovládajícími osobami a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (dále jen „propojené osoby“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, za účetní období 1. 1. 2021 až 31. 12. 2021 (dále jen „účetní období“). Mezi zpracovatelem a níže uvedenými osobami byly v tomto účetním období uzavřeny níže uvedené smlouvy a byly přijaty či uskutečněny následující právní úkony a ostatní faktická opatření.

Ovládající osoba:

Obchodní firma: **IAD Investments, správ. spol., a.s.**
Spisová značka: Sa, 182/B vedená u Okresného soudu v Bratislave
Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava
Identifikační číslo: 17 330 254
Právní forma: Akciová společnost

Obchodní firma: **ZFP RF s.r.o.**
Spisová značka: C 100772 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo: 17. listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav
Identifikační číslo: 046 29 779
Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Výše uvedené ovládající osoby jsou 100% vlastníkem osoby ovládané.
Struktura propojených osob:



Výše uvedený výčet propojených společností však není úplný. V této zprávě o vztazích nejsou uváděny ty propojené společnosti, které neuzavřely se společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. v předmětném období žádnou smlouvu, nečinily žádné jiné právní úkony v zájmu společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (a ani společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s. nečinila žádné jiné právní úkony v zájmu těchto neuváděných osob) a ani nečinily žádná jiná opatření, která by byla v zájmu nebo na popud společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (a ani společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s. nečinila žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud těchto neuváděných osob).

Úloha ovládané osoby:

ZFP Investments, investiční společnost, a.s. je nezávislá investiční společnost, která vznikla strategickým spojením dvou úspěšných společností působících na českém a slovenském finančním trhu. Jedná se o českou společnost **ZFP akademie, a.s.** a slovenskou investiční společnost **IAD Investments, správ. spol., a.s.** Obě společnosti patří ke skupinám, které mají dlouholeté zkušenosti ve své oblasti a tyto se rozhodly spojit pro vytvoření unikátní investiční společnosti ZFP Investments, která v sobě spojuje zkušenosti v oblasti správy aktiv a v oblasti zprostředkování finančních produktů. Společnost má dobré znalosti domácího trhu, zná požadavky a potřeby svých klientů a má vybudované vynikající vztahy s institucionálními partnery.

Uzavřené smlouvy mezi propojenými osobami:

Společnost IAD Investments, správ. spol., a.s.

Smlouva o pověření výkonem některých činností, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých, kde je IAD Investments, správ. spol., a.s. pověřena výkonem činností tak, že poskytuje nezbytnou součinnost pro zajištění řízení a sledování rizik a současně se podílí na zajištění činnosti správy informačního systému. Výhodou tohoto vztahu je zkušenost společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. s těmito poskytovanými činnostmi, žádné nevýhody nejsou s výkonem činností dle této smlouvy spojeny.

Jiná právní jednání učiněná mezi propojenými osobami:

K žádným právním úkonům ve vztahu mezi těmito společnostmi nedošlo.

Ostatní opatření, která byla učiněna mezi propojenými osobami:

K žádným opatřením ve vztahu mezi těmito společnostmi nedošlo.

Poskytnutá plnění a protiplnění mezi propojenými osobami:

- pohledávky a závazky z obchodního styku

Protiplnění mezi oběma společnostmi bylo prováděno ve výši, termínech, způsobem v té době a na tom místě v obchodním styku obvyklém. Provedené fakturace odpovídaly zprostředkovaným skutečným výdajům.

- přijaté a poskytnuté půjčky a úvěry

Byly poskytnuty zápůjčky akcionářům (resp. spřízněným osobám) společnosti, které jsou úročeny obvyklým způsobem.

- výplata podílu na zisku společníkovi (úhrada ztráty společníkem)

Byl vyplacen podíl na zisku (dividenda) oběma akcionářům.

Vznik újmy u ovládané osoby:

Ze vztahů mezi společnostmi nevznikla společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. žádná újma.

Zpráva byla zpracována představenstvem společnosti.

V Praze dne 31.3.2022



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva