



Výroční zpráva 2015

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Zpráva o činnosti společnosti za rok 2015

Činnost společnosti v roce 2015 spočívala výhradně v obhospodařování fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., který vznikl v červnu roku 2013. Příjmem investiční společnosti v roce 2015 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2015 dosáhl hodnoty 2 949 575 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti po celkem krátké době od zahájení činnosti a provozu společnosti.

Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2016 se bude společnost i nadále soustředit zejména na obhospodařování 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 - budovy Florenc Office Center zakoupenou do majetku tohoto fondu v březnu roku 2014, logistického centra obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, obchodního centra Frýda ve Frýdku-Místku, nabytého do majetku fondu v prosinci roku 2015, a dále logistického centra Tulipan Park Ostrava, jehož vlastníkem se fond stal v březnu roku 2016. V roce 2016 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2016 předpokládá společnost díky stabilnímu nárůstu investic do fondu vyšší hospodářský výsledek. Tento předpoklad 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. 2015

Po 31.12.2015 nenastaly žádné významné skutečnosti, které by se týkaly společnosti.

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

Dne 4. června 2015 došlo k zápisu změny předmětu podnikání, s tím, že nový předmět podnikání společnosti je následující:

Činnost investiční společnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále "ZISIF"), v rozsahu povolení uděleného Českou národní bankou: - obhospodařování a provádění administrace speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem; - obhospodařování a provádění administrace fondů kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání, a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání; - podle § 38 odst. 2 písm. a) ZISIF provádění úschovy cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných investičními fondy a zahraničními investičními fondy uvedenými v § 485 odst. 1 písm. d) ZISIF pro jiného, a to i ve vztahu k investičním fondům a zahraničním investičním fondům, jejichž obhospodařovatel, je oprávněn přesáhnout rozhodný limit; - obhospodařování majetku zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management); - provádění úschovy a správy investičních nástrojů, včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem; - poskytování investičního poradenství týkajícího se investičních nástrojů.

Ke stejnému dni byly na základě návrhu společnosti vymazány údaje o zvýšení základního kapitálu společnosti části Ostatní skutečnosti.

b) Fondy, které byly obhospodařovány investiční společností v roce 2015

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

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

Společnost obhospodařovala v roce 2015 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 2015 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2015 činil 2 949 575 tis. Kč. Společnost vykázala v roce 2015 poprvé zisk ve výši 9 028 tis. Kč, který bude použit na úhradu ztrát z provozu činnosti společnosti v prvních letech.

d) Členové představenstva a dozorčí rady

předseda představenstva:

Ing. Dušan Friedl

den vzniku funkce: 10. 12. 2013

Vystudoval Vysokou školu zemědělskou v Praze. Působil jako ředitel obchodu a člen představenstva v řadě společností, především ve skupinách AXA a AEGON. Od roku 2012 zastává funkci obchodního ředitele společnosti ZFP akademie, a.s. a od roku 2013 zastává funkci člena představenstva této společnosti.

místopředseda představenstva a country manager:

Peter Lukáč, MBA

den vzniku funkce: 23. 8. 2012

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

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:

Michal Očenášek

den vzniku funkce: 23. 8. 2012

Od roku 2003 se podílel na tvorbě obchodní sítě společnosti ZFP akademie, a.s. jako její obchodní ředitel a místopředseda představenstva. Od roku 2008 působí jako obchodní ředitel společnosti M+M zfp, s.r.o. Od roku 2013 je členem představenstva společnosti ZFP akademie, a.s.

místopředseda dozorčí rady:

Ing. Róbert Bartek

den vzniku funkce: 23. 8. 2012

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

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 2015 měly na společnosti kvalifikovanou účast tyto osoby, k 31.12.2015 v této výši:



IAD Investments, správ. spol., a.s.

Bratislava, Malý trh 2/A, PSČ 811 08, Slovenská republika

50,00 %



ZFP akademie, a.s.

17. listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav, Česká republika

50,00 %

f) Osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Společnost od svého vzniku do 31. 12. 2015 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

g) Osoby jednající s investiční společností ve shodě

V roce 2015 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

h) Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2015 nebyla společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného 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) Informace o rizicích

Základním cílem zavedeného systému soustavného řízení rizik je poskytovat nezkraslený 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

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 dozorčí radě.

k) Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrových ukazatelích

	31.12.2015	31.12.2014
Kapitál	8040	7530
Původní kapitál (Tier1)	8040	7530
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	26000	26000
Rezervní fondy a nerozdělený zisk	-17707	-14219
Neuhrazená ztráta z předchozích období	-17707	-14219
Ztráta za běžné účetní období		-3488
Jiná nehmotná aktiva	-253	-763

Kapitálové poměry	31.12.2015	31.12.2014
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	16,81	16,31
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	16,81	16,31
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	16,81	16,31
Rizikové expozice celkem	47836	46172
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	7815	6384
Expozice vůči institucím	3440	1311
Expozice vůči podnikům	4233	4705
Ostatní expozice	142	369
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	40021	39788

Poměrové ukazatele	31.12.2015	31.12.2014
Kapitálová přiměřenost	viz Kap.poměry	viz Kap.poměry
Zadluženost I	19,46%	29,12%
Zadluženost II	24,63%	43,56%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	41,17%	-28,12%
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	112,28%	-46,32%
Rentabilita tržeb	12,01%	-8,16%
Správní náklady na jednoho zaměstnance	2062974	2052311

Údaje podle § 99 odst. 1 vyhlášky č. 163/2015 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, jsou dostupné na internetových stránkách společnosti <http://www.zfpinvest.com/o-spolecnosti/povinne-uverejnovane-informace/>.

V Praze 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

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

Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2015 a přílohy k účetní závěrce za rok 2015, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Účetní závěrka byla zpracována dle Vyhlášky č. 501/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

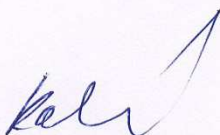
Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nezjistili skutečnosti, které jsme povinni uvést v této zprávě.

V Praze dne 26. dubna 2016

Auditorská společnost:

Auditor, který jménem společnosti
vypracoval zprávu:



.....
ADMU s.r.o.
oprávnění č.. 548
Václavské nám. 802/56, Praha 1



.....
Ing. Zdeňka Slámová
oprávnění č.. 1458

Rozvaha

Aktiva	31. prosince 2015	31. prosince 2014
	tis. Kč	tis. Kč
Pokladní hotovost	6	19
Pohledávky za bankami	17 201	6 555
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	253	763
Dlouhodobý hmotný majetek	96	225
Ostatní aktiva	4 232	4 702
Náklady příštích období	142	140
Aktiva celkem	21 930	12 404

Pasiva	31. prosince 2015	31. prosince 2014
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	6	0
Ostatní pasiva	4 267	3 612
Výnosy a výdaje příštích období	336	499
Základní kapitál	26 000	26 000
Nerozdělený zisk nebo ztráta	-17 707	-14 219
Zisk nebo ztráta za účetní období	9 028	-3 488
Pasiva celkem	21 930	12 404

Výkaz zisku a ztráty

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12	26
Výnosy z poplatků a provizí	75 169	42 738
Náklady na poplatky a provize	50 929	30 949
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-34	-49
Ostatní provozní výnosy	0	5
Ostatní provozní náklady	110	227
Správní náklady	14 441	14 367
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	639	665
Zisk nebo ztráta za úč. období z běžné činnosti před zdaněním	9 028	-3 488

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2014	19 865						-1 671	-12 548	5 646
čistý zisk/ztráta za účet.období								-3 488	-3 488
ostatní změny	6 135						-12 548	12 548	6 135
Zůstatek k 31. 12 2014	26 000						-14 219	-3 488	8 293


	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	26 000						-14 219	-3 488	8 293
čistý zisk/ztráta za účet.období								9 028	9 028
ostatní změny							-3 488	3 488	
Zůstatek k 31. 12 2015	26 000						-17 707	9 028	17 321

Sestaveno dne: 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová

Příloha účetní závěrky

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., Bratislava a ZFP akademie, a.s., Břeclav. 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.

Společnost spravovala k 31. 12. 2015 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. 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. 2015 je Kč 2 949 574 973,40.

V čele vedení Společnosti stojí country manager.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2015

Představenstvo:

předseda představenstva	Ing. Dušan Friedl
místopředseda představenstva	Peter Lukáč, MBA
člen představenstva	Ing. Vladimír Bencz

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Michal Otčenášek
Místopředseda dozorčí rady	Ing. Róbert Bartek
Člen dozorčí rady	Rastislav Danišek

K 31. 12. 2015 měla Společnost celkem 7 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. 2015 za účetní období 1. 1. 2015 - 31. 12. 2015 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, 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. Správcovský poplatek je stanoven na základě ceníku z roční čisté hodnoty majetku v podílovém fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, 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 účet, 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 vykázány 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 je převod zdrojů, služeb nebo závazků.

III. Pokladní hotovost

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Pokladní hotovost CZK	6	19

IV. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Běžné účty u bank	17 201	6 555

V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Ostatní pohledávky	0	0

VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2014	1 177	0	0
K 31. 12. 2014-zůstatková cena	763	0	763
	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2015 -Pořizovací cena	1 474	0	1 474
Přírůstky	0	0	0
Oprávký	1 221	0	1 221
K 31. 12. 2015-zůstatková cena	253	0	253

VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2014	321	97	0	418
K 31. 12. 2014	192	33	0	225
	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2015 -Pořizovací cena	402	145	0	547
Přírůstky	0	0	0	0
Oprávký	306	145	0	451
K 31.12.2014-Zůstatková cena	96	0	0	96

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

VIII. Ostatní aktiva

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Pohledávky z obchodního styku	4 050	4 355
Poskytnuté provozní zálohy	182	347
Celkem	4 232	4 702

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. 2015	31. 12. 2014
--	---------------------	---------------------

Náklady příštích období	142	140
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	142	140

X. Závazky vůči nebankovním subjektům

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Ostatní závazky	6	0

XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Závazky z obchodního styku	3 602	2 950
Závazky vůči zaměstnancům	341	348
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	200	199
Závazky vůči státnímu rozpočtu	124	115
Celkem	4 267	3 612

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

IAD Investments, správ. spol., a.s.	218	125
ZFP akademie, a.s.	3 316	2 480

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31. 12. 2015 a 2014 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. 2015	31. 12. 2014
Dohadné účty pasivní	228	473
Výdaje příštích období	108	26
Celkem	336	499

Dohadné účty pasivní obsahují nevyfakturované služby pronajímatele a auditorské společnosti.

XIII. Základní kapitál

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
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., IČ 17 330 254 se sídlem Bratislava, Malý Trh 2/A a ZFP akademie, a.s., IČ 263 04 805, se sídlem Břeclav, 17. listopadu 3112/12.

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

XIV. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2015	2014
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech	12	26

XV. Výnosy z poplatků a provizí

	2015	2014
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových	39 775	25 370

listů		
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	35 394	17 368
Celkem	75 169	42 738

XVI. Náklady na poplatky a provize

	2015	2014
Náklady na bankovní poplatky	22	21
Náklady na provize	39 772	25 370
Náklady na poplatek z investice	11 135	5 558
Celkem	50 929	30 949

XVII. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2015	2014
Kurzové rozdíly	-34	-49

XVIII. Ostatní provozní výnosy

	2015	2014
Jiné provozní výnosy	0	5

XIX. Ostatní provozní náklady

	2015	2014
Jiné provozní náklady	110	227

XX. Správní náklady

	2015	2014
Náklady na nájemné	499	412
Náklady na právní, poradenské služby	179	171
Náklady na audit	389	474
Náklady na reklamu a propagaci	239	43
Náklady na ostatní služby spojené s činností	4 542	5 580
Náklady na zaměstnance – mzdy	6 444	5 768
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	1 920	1 736
Sociální náklady – penzijní připojištění	30	30
Ostatní náklady na zaměstnance	199	153
Celkem	14 441	14 367

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	7	7
---------------------------------------	---	---

Odměny členům představenstva byly v roce 2015 vypláceny, a to ve výši Kč 660 tis.

XXI. Odpisy DHNM

	2015	2014
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	129	193
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	510	472
Celkem	639	665

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

	2015	2014
Zisk z běžné činnosti	9 028	
Ztráta z běžné činnosti		-3 488
Vykázaný zisk v roce 2015 bude zaúčtován jako nerozdělený zisk z předchozích období.		

XXIII. Daň z příjmů, odložená daň z příjmů

Vzhledem k vykázané daňové ztrátě z minulých období, nemá Společnost daňovou povinnost. Společnosti vznikla odložená daňová pohledávka z titulu neuhrazených ztrát z minulých let. S ohledem na zásadu opatrnosti se o této odložené daňové pohledávce neúčtovalo.

XXIV. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2015, a to:

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

	2015	2014
Celkový obhospodařovaný majetek	2 949 575	1 460 619
Výnosy z obhospodařovaného majetku	75 169	42 738

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) 5 % z investované částky.

Aktuální výše vstupního a výstupního poplatku a způsob jejího stanovení jsou uvedeny v platném Ceníku, který je zpřístupněn v sídle Společnosti a na internetové adrese www.zfpinvest.com.

XXV. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Společnost má potenciální závazek vyplývající z veřejného příslibu z roku 2013, kdy za předem stanovených podmínek Společnost přislíbila podílníkům fondu uhradit rozdíl mezi aktuální cenou podílových listů k datu výplaty a přislíbenou cenou podílového listu dle veřejného příslibu. Jedná se o možný budoucí závazek realizovaný v roce 2016.

XXVI. 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

	2015	2014
Aktiva		
Pokladní hotovost	6	19
Pohledávky za bankami	17 201	6 555
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Ostatní aktiva	4 232	4 702
Náklady příštích období	142	140
Celkem	21 581	11 416

Aktiva vykázaná v roce 2015, 2014 měla Společnost v tuzemsku.

Měnové riziko

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

	2015	2014
Aktiva		
Pokladní hotovost	6	19
Pohledávky za bankami	17 201	6 555
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Ostatní aktiva	4 232	4 702

Náklady příštích období	142	140
Celkem	21 581	11 416
Pasiva	2015	2014
Závazky vůči nebankovním subjektům	6	0
Ostatní pasiva	4 267	3 612
Výnosy a výdaje příštích období	336	499
Celkem	4 609	4 111
	2015	2014
	CZK	CZK
Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv	16 972	7 305

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:

	2015	2014
Pohledávky za bankami	17 201	6 555
Splatnost nepřekračuje 3 měsíce.		

Riziko likvidity

Společnost vykazuje dle příslušných dob splatnosti k rozvahovému dni:

31. 12. 2014

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	19	0
Pohledávky za bankami	6 555	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Ostatní aktiva	4 355	347
Náklady příštích období	0	140
Celkem	10 929	487

Pasiva

Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Ostatní pasiva	3 612	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	499
Celkem	3 612	499

31. 12. 2015

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	6	0
Pohledávky za bankami	17 201	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Ostatní aktiva	4 056	181
Náklady příštích období	0	142
Celkem	21 257	323

Pasiva

Závazky vůči nebankovním subjektům	6	0
Ostatní pasiva	4 267	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	336
Celkem	4 273	336

XXVII. Následné události

Mezi dnem sestavení účetní závěrky a dnem, ke kterému se účetní závěrka sestavuje, nestaly žádné události.

Den sestavení účetní závěrky: 26. 4. 2016

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Jana Stejskalová

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. 2015 až 31. 12. 2015 (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:

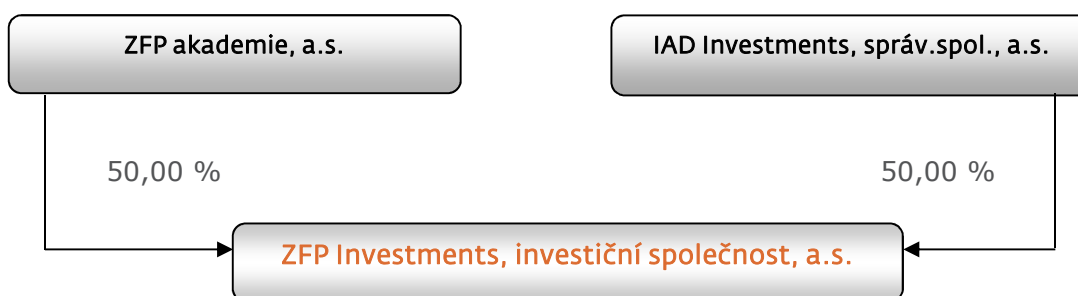
Obchodní firma: **IAD Investments, správ. spol., a.s.**
Spisová značka: Sa, 182/B vedená u Okresního soudu v Bratislave
Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava
Identifikační číslo: 17 330 254
Právní forma: Akciová společnost

Obchodní firma: **ZFP akademie, a.s.**
Spisová značka: B 3828 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo: 17. listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav
Identifikační číslo: 263 04 805
Právní forma: Akciová společnost

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Výše uvedené ovládající osoby jsou 100%ním 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. neučinila 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 českého investičního zprostředkovatele **ZFP akademie, a.s.** a slovenskou investiční společnost **IAD Investments, správ. spol., a.s.** Obě společnosti mají dlouholeté zkušenosti ve své oblasti a nyní 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:

1. 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.

2. Společnost ZFP akademie, a.s.

Smlouva o pověření výkonem některých činností, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých, na základě které ZFP akademie, a.s. prováděla činnosti v oblasti nabízení podílových listů, propagace služeb a produktů ZFP Investments, investiční společnost, a.s. a plnění informační povinnosti vůči investorům. Výhodou tohoto vztahu je zkušenost společnosti ZFP akademie, 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

Nebyly přijaty ani poskytnuty žádné půjčky ani úvěry.

- výplata podílu na zisku společníkovi (úhrada ztráty společníkem)

Nebyl vyplacen žádný podíl na zisku, ani uhrazena ztráta společníkem.

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. 2016



Ing. Dušan Friedl
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva