



Výroční zpráva 2020

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Zpráva o činnosti společnosti za rok 2020

V roce 2020 společnost navázala na předchozí období, kdy její činnost spočívala výhradně 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 2020 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2020 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu dosáhl hodnoty 9 310 149 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu opětovně přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti.

Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2021 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 a naposledy pořízeného obchodního centra Forum Poprad v Popradu, nabytého do majetku fondu v prosinci roku 2018.

V roce 2021 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2021 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. 2020

V průběhu roku 2021 jsou nadále zaváděna opatření v souvislosti s bojem proti pokračujícímu šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2, a to nejen v rámci České republiky, ale i celosvětově, která mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci společnosti a související ocenění majetku a závazků. Stále platí, že není možné odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Představenstvo investiční společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijalo provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na její činnost.

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 prosinci roku 2020 byl proveden výmaz předsedy dozorčí rady paní Ing. Mgr. Dity Kaňové z obchodního rejstříku a zároveň zápis nového předsedy dozorčí rady pana Ing. Václava Tomka.

b) Fondy, které byly obhospodařovány a administrovány investiční společností v roce 2020

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 a administrovala v roce 2020 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 2020 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2020 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu činil 9 310 149 tis. Kč. Společnost období ukončila opět se ziskem, který je pro rok 2020 ve výši 86 928 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 2020 měly na společnosti kvalifikovanou účast tyto osoby, k 31.12.2020 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. 2020 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

g) Osoby jednající s investiční společností ve shodě

V roce 2020 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

h) Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2020 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 nezkreslený 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.

I) Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrových ukazatelích

	31.12.2020	31.12.2019
Kapitál	25711	25738
Původní kapitál (Tier1)	25711	25738
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	289	262
Kapitálové poměry	31.12.2020	31.12.2019
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	14,25	16,21
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	14,25	16,21
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	14,25	16,21
Rizikové expozice celkem	180 379	158 792
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	98 723	95 465
Expozice vůči institucím	9 077	10 815
Expozice vůči podnikům	88 655	83 347
Ostatní expozice	990	1 303
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	81 656	63 328
Poměrové ukazatele	31.12.2020	31.12.2019
Kapitálová přiměřenost	viz Kap.poměry	viz Kap.poměry
Zadluženost I	8,43%	11,87%
Zadluženost II	10,11%	14,75%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	66,04%	69,21%
Rentabilita aktiv podle § 16 a odst. 7 ZPKT	64,23%	61,81%
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	337,73%	333,22%

Rentabilita tržeb	38,20	36,85%
Správní náklady na jednoho zaměstnance	2 935 813	3 338 166

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/>.

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 2020

společnosti

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

ADMU s.r.o., audit daně mzdy účetnictví,
se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 802/56, IČ 294 11 581, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze pod spisovou značkou C 204903, tel. 602495379, 604513263, www.ADMU.cz, Info@ADMU.cz

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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací 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 nepřetržitosti 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 2021

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

<p>Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 501/2002 Sb.</p>	<p>ROZVAHA v plném rozsahu</p> <p>ke dni 31.12.2020 (v celých tisících Kč)</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">IČ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24252654</td> </tr> </table>	IČ	24252654	<p>Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky ZFP Investments, investiční společnost, a.s.</p> <p>Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště Antala Staška 2027/79</p> <p>Praha 4 - Krč</p> <p>14000</p> <p>Česká republika</p>
IČ				
24252654				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	138 504	-3 156	135 348	138 996
1.	Pokladní hotovost	002	30		30	12
2.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	003	45 384		45 384	54 074
	splatné na požádání	004	45 384		45 384	54 074
	ostatní pohledávky	005				
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	006	71 278		71 278	59 897
	splatné na požádání	007				
	ostatní pohledávky	008	71 278		71 278	59 897
5.	Dluhové cenné papíry	009				
	vydané vládními institucemi	010				
	vydané ostatními osobami	011				
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	012				
	akcie	013				
	podílové listy	014				
	ostatní podíly	015				
7.	Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	016				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	017	1 950	-1 661	289	262
	zřizovací výdaje	018				
	goodwill	019				
	ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	020	1 950	-1 661	289	262
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	021	1 860	-1 495	365	731
	pozemky a budovy pro provozní činnost	022				
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek	023	1 860	-1 495	365	731
11.	Ostatní aktiva	024	17 377		17 377	23 449
12.	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	025				
13.	Náklady a příjmy příštích období	026	625		625	571

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	027	135 348	138 996
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	028	15	25
	splatné na požádání	029		
	ostatní závazky	030	15	25
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	031		
	splatné na požádání	032		
	ostatní závazky	033		
4.	Ostatní pasiva	034	11 413	16 501
5.	Výnosy a výdaje příštích období	035	60	114
6.	Rezervy	036	10 932	10 445
	na důchody a podobné závazky	037		
	na daně	038		
	ostatní	039	10 932	10 445
7.	Podřízené závazky	040		
8.	Základní kapitál	041	26 000	26 000
	splacený základní kapitál	042	26 000	26 000
9.	Vlastní akcie	043		
10.	Emisní ážio	044		
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	045		
	povinné rezervní fondy a rizikové fondy	046		
	ostatní rezervní fondy	047		
	ostatní fondy ze zisku	048		
12.	Rezervní fond na nové ocenění	049		
13.	Kapitálové fondy	050		
14.	Oceňovací rozdíly	051		
	z majetku a závazků	052		
	ze zajišťovacích derivátů	053		
	z přepočtu účastí	054		
	ostatní oceňovací rozdíly	055		
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	056		
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	057	86 928	85 911

Výkaz zisku a ztráty

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 501/2002 Sb

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

IČ
24252654

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ZFP Investments,

investiční společnost, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání IČI-II se od bydliště

Antala Staška 2027/79

Praha 4 - Krč

14000

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	2 474	1 097
	Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	02		
	Výnosy z úroků z ostatních aktiv	03	2 474	1 097
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	04		
3.	Výnosy z akcií a podílů	05		
	Výnosy z akcií a podílů z účastí s podstatným a rozhod. vlivem	06		
	Ostatní výnosy z akcií a podílů	07		
4.	Výnosy z poplatků a provizí	08	227 555	233 133
5.	Náklady na poplatky a provize	09	83 247	90 668
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10	-173	-174
7.	Ostatní provozní výnosy	11	112	71
8.	Ostatní provozní náklady	12	25	72
9.	Správní náklady	13	38 164	36 720
	Náklady na zaměstnance	14	25 382	23 376
	Mzdy a platy zaměstnanců	15	19 936	18 127
	Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16	4 988	4 508
	Ostatní náklady na zaměstnance	17	458	741
	Ostatní správní náklady	18	12 782	13 344
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	19		
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	20	478	580
	Odpisy DHNM	21	478	580
12.	Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár., výnosy z dříve od. pohl.	22		
13.	Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám	23		
14.	Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícími a podstatným vlivem	24		
15.	Ztráty z přev. účastí s rozh. a podst. vlivem, tvorba a použití OP	25		
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	26		
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	27	487	-358
18.	Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. nebo podst. vlivem	28		
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29	107 567	106 445
20.	Mimořádné výnosy	30		

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
21.	Mimořádné náklady	31		
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	32		
23.	Daň z příjmů	33	20 639	20 534
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	86 928	85 911

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezer. fondy	Kapit. fondy	Oceň. rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	26 000							68 361	94 361
čistý zisk/ztráta za účet.období								85 911	85 911
ostatní změny								-68 361	-68 361
Zůstatek k 31.12.2019	26 000							85 911	111 911

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezer. fondy	Kapit. fondy	Oceň. rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	26 000							85 911	111 911
čistý zisk/ztráta za účet.období								86 928	86 928
ostatní změny								-85 911	-85 911
Zůstatek k 31.12.2020	26 000							86 928	112 928

Sestaveno dne: 31.3.2021

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.	
		Antala Staška 2027/79 120 00 Praha 2 14000 Praha 4-Krč IČO: 24252654	
za období končící k 2020			
(v celých tisících Kč)			
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	54 086	74 804
	<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	107 567	106 445
A. 1.	Upravy o nepeněžní operace	-1 509	-875
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	478	580
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	487	-358
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 (-)	-2 474	-1 097
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	106 058	105 570
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	876	2 215
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	6 018	12 644
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-5 142	-10 429
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	106 934	107 785
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A. 4.	Přijaté úroky (+)	2 474	1 097
A. 5.	Zaplacená daň z příjmu a za doměrky daně za minulá období (-)	-20 639	-20 534
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	88 769	88 348
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-139	-337
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-11 381	-40 293
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-11 520	-40 630
	<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	-10	-75
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-85 911	-68 361
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 (-)	-85 911	-68 361
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C. 2. 4.	Uhrada 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	-85 921	-68 436
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-8 672	-20 718
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	45 414	54 086

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. 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. 2020 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. 2020 je Kč 9 310 149 093,18.

V čele vedení Společnosti stojí country manager.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2020

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

Ke dni 5. 11. 2020 došlo ke změně složení členů dozorčí rady, kdy Ing. Václav Tomek byl zvolen novým členem dozorčí rady namísto Ing. Mgr. Dity Kaňové.

K 31. 12. 2020 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. 2020 za účetní období 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020 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 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 je převod zdrojů, služeb nebo závazků.

III. Pokladní hotovost

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pokladní hotovost CZK	30	12

IV. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty u bank	45 384	54 074

V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Ostatní pohledávky	71 278	59 897

Společnost poskytla záručku spřízněným osobám.

VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2019 -Pořizovací cena	1 474	0	1 474
K 31. 12. 2019-Zůstatková cena	262	0	262

	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2020 -Pořizovací cena	1 811	0	1 811
Přírůstky	139	0	139
Oprávký	1 661	0	1 661
K 31. 12. 2020-Zůstatková cena	289	0	289

VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2019 -Pořizovací cena	1 927	335	0	2 262
K 31.12.2019-Zůstatková cena	731	0	0	731

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2020 -Pořizovací cena	1 525	335	0	1 860
Přírůstky		0	0	0
Oprávký	1 160	335	0	1 495
K 31.12.2020 -Zůstatková cena	365	0	0	365

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

VIII. Ostatní aktiva

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z obchodního styku	16 859	22 928
Poskytnuté provozní zálohy	518	521
Celkem	17 377	23 449

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. 2020	31. 12. 2019
Náklady příštích období	625	571
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	625	571

X. Závazky vůči bankovním subjektům

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Ostatní závazky	15	25

XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodního styku	8 637	6 621
Závazky vůči zaměstnancům	539	578
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	303	336
Závazky vůči státnímu rozpočtu	1 778	8 480
Dohadné účty pasivní	156	486
Celkem	11 413	16 501

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

IAD Investments, správ. spol., a.s.	395	790
ZFP akademie, a.s.	7 935	5 357
ZFP s.r.o.	0	0

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 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. 2020	31. 12. 2019
Výdaje příštích období	60	114
Celkem	60	114

Dohadné účty pasivní obsahují nevyfakturované služby pronajímatele a auditorské společnosti.

XIII. Rezervy

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Rezerva na mzdy	10 555	10 445

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	377	0
-----------------------------------	-----	---

Rezerva byla vytvořena na odměny, které budou vyplaceny statutárním orgánům v r. 2021. Rezerva na nevyčerpanou dovolenou byla vytvořena na dovolenou, která nebyla v roce 2020 vyčerpaná

XIV. Základní kapitál

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
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 společnost ZFP RF s.r.o.

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

	2020	2019
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech	2 474	1 097

XVI. Výnosy z poplatků a provizí

	2020	2019
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	39 098	52 491
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	188 457	180 642
Celkem	227 555	233 133

XVII. Náklady na poplatky a provize

	2020	2019
Náklady na bankovní poplatky	24	28
Náklady na provize	39 098	52 491
Náklady na poplatek z investice	44 125	38 149
Celkem	83 247	90 668

XVIII. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2020	2019
Kurzové rozdíly	-173	-174

XIX. Ostatní provozní výnosy

	2020	2019
Jiné provozní výnosy	112	71

XX. Ostatní provozní náklady

	2020	2019
Jiné provozní náklady	25	72

XXI. Správní náklady

	2020	2019
Náklady na nájemné	1 426	1 484
Náklady na právní, poradenské služby	130	500
Náklady na audit	336	399
Náklady na reklamu a propagaci	230	107
Náklady na ostatní služby spojené s činností	10 660	10 854
Náklady na zaměstnance – mzdy	19 936	18 127
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	4 872	4 401
Sociální náklady – penzijní připojištění	116	107
Ostatní náklady na zaměstnance	458	741
Celkem	38 164	36 720
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	8	10

Odměny členům představenstva (fixní složka) byly v roce 2020 vypláceny, a to ve výši Kč 8 843 tis.

XXII. Odpisy DHNM

	2020	2019
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	366	505
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	112	75
Celkem	478	580

XXIII. Tvorba a použití ostatních rezerv

	2020	2019
Rezerva na DPPO	-	0
Rezerva na mzdy	110	-358
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	377	0
Celkem	487	-358

Jedná se o vyúčtování rezervy na odměny a nevyčerpanou dovolenou z roku 2019 a nového předpisu roku 2020.

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

	2020	2019
Zisk z běžné činnosti	107 566	106 445

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

XXV. Daň z příjmů, odložená daň z příjmů

	2020	2019
Daň z příjmů	20 639	20 534

Společnosti nevznikla povinnost účtovat o odložené dani.

XXVI. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2020, a to:

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

	2020	2019
Celkový obhospodařovaný majetek	9 310 149	8 499 409
Výnosy z obhospodařovaného majetku	227 555	233 133

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 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	2020	2019
Pokladní hotovost	30	12
Pohledávky za bankami	45 384	54 074
Pohledávky za nebankovními subjekty	71 278	59 897
Ostatní aktiva	17 377	23 449
Náklady příštích období	625	571
Celkem	134 694	138 003

Aktiva vykázaná v roce 2020, 2019 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	2020	2019
Pokladní hotovost	30	12
Pohledávky za bankami	45 384	54 074
Pohledávky za nebankovními subjekty	71 278	59 897
Ostatní aktiva	17 377	23 449
Náklady příštích období	625	571
Celkem	134 694	138 003

Pasiva	2020	2019
Závazky vůči bankovním subjektům	15	25
Ostatní pasiva	11 413	16 501

Výnosy a výdaje příštích období	60	114
Rezervy	10 932	10 445
Celkem	22 420	27 085

	2020	2019
	CZK	CZK
Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv	112 274	110 918

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:

	2020	2019
Pohledávky za bankami	45 384	54 074
Pohledávky za nebankovními subjekty	71 278	59 897
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. 2019

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	12	0
Pohledávky za bankami	54 074	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	59 897
Ostatní aktiva	22 928	521
Náklady příštích období	0	571
Celkem	77 014	60 989
Pasiva		
Závazky vůči bankám	25	0
Ostatní pasiva	16 501	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	114
Rezervy	10 445	0
Celkem	26 971	114

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

XXIX. Následné události

V období sestavení této účetní závěrky jsou nadále zaváděna opatření v souvislosti s bojem proti pokračujícímu šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2, a to nejen v rámci České republiky, ale i celosvětově, která mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci společnosti a související ocenění majetku a závazků. Stále platí, že není možné odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Představenstvo investiční společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijalo provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na její činnost.

Den sestavení účetní závěrky: 31. 3. 2021

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. 2020 až 31. 12. 2020 (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%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, neucínily žádné jiné právní úkony v zájmu společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (a ani společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s. neucínila žádné jiné právní úkony v zájmu těchto neuváděných osob) a ani neucínily 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. neucínila 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 31.3.2021



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Peter Lukáč
místopředseda představenstva