



# Výroční zpráva 2013

**ZFP Investments, investiční společnost, a.s.**

## Zpráva o činnosti společnosti za rok 2013

Činnost společnosti v roce 2013 spočívala výhradně v obhospodařování fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., který vznikl dne 17. 6. 2013. Příjmem investiční společnosti v roce 2013 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož vlastní kapitál ke dni 31. 12. 2013 dosáhl hodnoty 586 151 tis. Kč. Hospodářský výsledek společnosti odpovídá kapitálově náročnému procesu zahájení činnosti a provozu společnosti v prvních letech.

## Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2014 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 na základě výsledku neustálého monitoringu vhodných investičních příležitostí bude pozornost upřena zejména na akvizici dalších nemovitostních aktiv, která doplní budovu Florenc Office Center nabytou do majetku tohoto fondu v březnu roku 2014 prostřednictvím účasti fondu na nemovitostní společnosti. V roce 2014 společnost bude spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2014 předpokládá společnost nárůst investic do fondu a tím vyšší, případně vyrovnaný 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. 2013

V březnu roku 2014 společnost zvýšila základní kapitál o 5 960 tis. Kč, tedy z dosavadní výše základního kapitálu 19 865 tis. Kč na novou výši základního kapitálu 25 825 tis. Kč.

## 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

<b>Obchodní firma:</b>	ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Na Pankráci 1658/121, Nusle, 140 00 Praha 4
<b>Identifikační číslo:</b>	242 52 654
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Datum zápisu do OR:</b>	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18374, dne 23. 8. 2012
<b>Základní kapitál:</b>	19 865 000 Kč

## Náležitosti výroční zprávy

### a) Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

Na základě povolení České národní banky o udělení povolení k činnosti investiční společnosti sp.zn. Sp/2012/571/571, č.j. 2013/998/570, vydaném dne 22. 1. 2013, které nabylo právní moci dne 22. 1. 2013, byla dne 15. 4. 2013 do obchodního rejstříku zapsána změna obchodní firmy a předmětu podnikání společnosti. Současně došlo k zápisu změny sídla společnosti a k zápisu nového člena dozorčí rady pana Ing. Rastislava Daniška a výmazu stávajícího člena dozorčí rady pana Ing. Pavla Smetany.

V roce 2013 došlo rovněž k zápisu zvýšení základního kapitálu, a to z 14 900 000 Kč na 19 865 000 Kč. A dále k výmazu předsedy představenstva pan Ing. Petera Brudňáka a k zápisu nového předsedy představenstva pana Ing. Dušana Friedla.

## **b) Fondy, které byly obhospodařovány investiční společností v roce 2013**

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 2013 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 tohoto roku. Příjmem investiční společnosti v roce 2013 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož vlastní kapitál ke konci roku 2013 činil 586 152 tis. Kč. Společnost vykázala v roce 2013 ztrátu ve výši 12 548 tis. Kč, což odpovídá předpokládané ztrátě při zahájení činnosti společnosti.

## **d) Členové představenstva a dozorčí rady**

### **předseda představenstva:**

#### **Ing. Peter Brudňák**

den vzniku funkce: 23. 8. 2012

den zániku funkce: 10. 12. 2013

Je absolventem oboru mezinárodních ekonomických vztahů na Univerzitě T.G. Ševčenka v Kyjevě. V letech 2003 až 2006 působil jako generální ředitel pojišťovny AEGON pro SR, v letech 2006 až 2008 jako generální ředitel AEGON pro ČR a SR a poté přijal post generálního ředitele pobočky v Číně, kde působil do roku 2011. Od roku 2011 zastával funkci předsedy představenstva společnosti ZFP akademie, a.s.

#### **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 je místopředsedou 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 2013 měly na společnosti kvalifikovanou účast tyto osoby v této výši:



#### **IAD Investments, správ. spol., a.s.**

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

**50,34 %**



#### **ZFP akademie, a.s.**

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

**49,66 %**

## **f) Osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast**

Společnost od svého vzniku do 31. 12. 2013 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

## **g) Údaje o personálně propojených osobách**

Právnícké osoby personálně propojené s investiční společností	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investiční společností	Členství a funkce v orgánech investiční společnosti
ZFP akademie, a.s.	10. 12. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Dušan Friedl	Místopředseda představenstva	Předseda představenstva
ZFP Group, a.s.	10. 12. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Dušan Friedl	Člen představenstva	Předseda představenstva
AGRHEA akciová společnost v likvidaci	10. 12. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Dušan Friedl	Člen představenstva	Předseda představenstva

<b>ZFP akademie, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 30. 11. 2013	Ing. Peter Brudňák	Předseda představenstva	Předseda představenstva
<b>ZFP Group, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 30. 11. 2013	Ing. Peter Brudňák	Předseda představenstva	Předseda představenstva
<b>ZFP akademie, a.s.</b>	1. 12. 2013 až 31. 12. 2013	Michal Očenášek	Člen představenstva	Předseda dozorčí rady
<b>ATROPA a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Michal Očenášek	Člen dozorčí rady	Předseda dozorčí rady
<b>IMPERIAL FOOD SERVICE s.r.o.</b>	5. 3. 2013 až 31. 12. 2013	Michal Očenášek	Jednatel	Předseda dozorčí rady
<b>Cara Plasma s.r.o.</b>	2. 4. 2013 až 31. 12. 2013	Michal Očenášek	Jednatel	Předseda dozorčí rady
<b>OCESA s.r.o.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Michal Očenášek	Jednatel	Předseda dozorčí rady
<b>KORNFEIL BAKING SYSTEMS s.r.o.</b>	12. 3. 2013 až 31. 12. 2013	Michal Očenášek	Jednatel	Předseda dozorčí rady
<b>SOLTEX obchodní a.s.</b>	30. 9. 2013 až 31. 12. 2013	Peter Lukáč, MBA	Člen dozorčí rady	Místopředseda představenstva
<b>IAD Investments, správ. spol., a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Peter Lukáč, MBA	Člen představenstva	Místopředseda představenstva
<b>CR Invest, a.s.</b>	14. 8. 2013 až 31. 12. 2013	Peter Lukáč, MBA	Člen představenstva	Místopředseda představenstva
<b>PR Pohoda, s.r.o.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Peter Lukáč, MBA	Jednatel	Místopředseda představenstva
<b>Bevix, s.r.o.</b>	14. 5. 2013 až 31. 12. 2013	Peter Lukáč, MBA	Jednatel	Místopředseda představenstva
<b>SPDO, s.r.o.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Peter Lukáč, MBA	Jednatel	Místopředseda představenstva
<b>SOLTEX obchodní a.s.</b>	30. 9. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Předseda dozorčí rady	Člen představenstva
<b>IAD Investments, správ. spol., a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Předseda představenstva	Člen představenstva
<b>CR Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Předseda představenstva	Člen představenstva
<b>RF Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Předseda představenstva	Člen představenstva
<b>LOGIS Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Člen představenstva	Člen představenstva
<b>MT Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Předseda dozorčí rady	Člen představenstva
<b>STAVEBNÝ HOLDING, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Předseda dozorčí rady	Člen představenstva
<b>AQ Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Člen dozorčí rady	Člen představenstva
<b>Bevix, s.r.o.</b>	14. 5. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Jednatel	Člen představenstva
<b>BV Holding, s.r.o.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Vladimír Bencz	Jednatel	Člen představenstva
<b>Pro Partners Bohemia, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Člen představenstva	Místopředseda dozorčí rady
<b>UMD a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Člen dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady

<b>IAD Investments, správ. spol., a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Předseda dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady
<b>Pro Partners Holding, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Člen představenstva	Místopředseda dozorčí rady
<b>SIBAREAL, s.r.o.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Předseda dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady
<b>Pro Diagnostic Group, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Předseda dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady
<b>Pro Ski, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Člen dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady
<b>NR Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Člen dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady
<b>Nová Nitra I, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Róbert Bartek	Člen dozorčí rady	Místopředseda dozorčí rady
<b>Pro Partners Bohemia, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Předseda představenstva	Člen dozorčí rady
<b>UMD a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Předseda dozorčí rady	Člen dozorčí rady
<b>Pro Partners Holding, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Předseda představenstva	Člen dozorčí rady
<b>SIBAREAL, s.r.o.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Člen dozorčí rady	Člen dozorčí rady
<b>Pro Partners Asset Management, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Člen dozorčí rady	Člen dozorčí rady
<b>Nová Nitra I, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Předseda dozorčí rady	Člen dozorčí rady
<b>NR Invest, a.s.</b>	1. 1. 2013 až 31. 12. 2013	Ing. Rastislav Danišek	Předseda dozorčí rady	Člen dozorčí rady

## **h) Osoby jednající s investiční společností ve shodě**

V roce 2013 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

## **i) Soudní nebo rozhodčí spory**

V roce 2013 nebyla společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného fondu.

## **j) 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.

#### Údaje o kapitálu, kapitálové přiměřenosti a výši kapitálových požadavků

	31.12.2013
Kapitál	4050
Původní kapitál (Tier1)	4469
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	19 865
Rezervní fondy a nerozdělený zisk	-1671
Neuhrazená ztráta z předchozích období	-1671
Ztráta za běžné účetní období	-12548
Další odčitatelné položky z původního kapitálu	-1177
Nehmotný majetek jiný než goodwill	-1177
Odčitatelné položky od původ. a dodat.kapitálu (Tier1+Tier2)	-418
Převýšení jiných než význ.obezř.úprav nad podříz.dluhem B	-418

Kapitálové požadavky celkem	274
Kap. pož. k úvěrovému riziku celkem	274
Kap. pož. k úvěr. riziku při STA celkem	274
Kap. pož. k úvěr. riziku při STA k expozicím celkem	274
Kap. pož. při STA k expoz. vůči institucím	109
Kap. pož. při STA k podnikovým expoz.	165
Kap. pož. při STA k ostatním expoz.	0
Kapitálový požadavek na základě režijních nákladů	3705

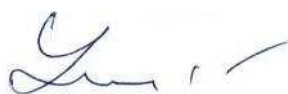
Za rok 2012 se údaje o kapitálu, kapitálové přiměřenosti a výši kapitálových požadavků nevykazují z důvodu udělení povolení k činnosti investiční společnosti až v roce 2013.

V Praze dne 28. 4. 2014

**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:	Na Pankráci 1658/121, 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 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2013, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

#### 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.



Jsme předvědčeni, 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 2013 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.

#### Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. za rok končící 31. prosince 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. za rok končící 31. prosince 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

#### Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2013 s účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2013 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 28. dubna 2014

Auditorská společnost:

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

Auditor, který jménem společnosti  
vypracoval zprávu:

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

## Rozvaha

<b>Aktiva</b>	<b>31. prosince 2013</b>	<b>31. prosince 2012</b>
	tis. Kč	tis. Kč
Pokladní hotovost	13	0
Pohledávky za bankami	5 537	14 079
Pohledávky za nebankovními subjekty	2066	53
Dlouhodobý nehmotný majetek	1177	0
Dlouhodobý hmotný majetek	418	0
Ostatní aktiva	502	0
Náklady příštích období	10	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>9 723</b>	<b>14 132</b>

<b>Pasiva</b>	<b>31. prosince 2013</b>	<b>31. prosince 2012</b>
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči nebankovním subjektům	2 950	847
Ostatní pasiva	534	56
Výnosy a výdaje příštích období	593	0
Základní kapitál	19 865	14 900
Nerozdělený zisk nebo ztráta	-1 671	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	-12 548	-1 671
<b>Pasiva celkem</b>	<b>9 723</b>	<b>14 132</b>

## Výkaz zisku a ztráty

	<b>31. prosince 2013</b>	<b>31. prosince 2012</b>
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	55	42
Výnosy z poplatků a provizí	21 226	0
Náklady na poplatky a provize	18 813	4
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-218	0
Ostatní provozní výnosy	6	0
Ostatní provozní náklady	29	0
Správní náklady	14 407	1 709
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	368	0
<b>Zisk nebo ztráta za úč. období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>-12 548</b>	<b>-1 671</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2012</b>									
čistý zisk/ztráta za účet.období								-1 671	
<b>Zůstatek k 31. 12 2012</b>	<b>14 900</b>							<b>-1 671</b>	<b>13 229</b>

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2013</b>	<b>14 900</b>							<b>-1 671</b>	<b>13 229</b>
čistý zisk/ztráta za účet.období								-12 548	
ostatní změny	4 965						-1 671	1 671	
<b>Zůstatek k 31. 12 2013</b>	<b>19 865</b>						<b>1 671</b>	<b>-12548</b>	<b>5 646</b>

## Poměrové ukazatele

Poměrové ukazatele	31.12.2013
Kapitálová přiměřenost	8,75%
Zadluženost I	30,34%
Zadluženost II	52,25%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	-129,06%
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	-280,81%
Rentabilita tržeb	-59,12%
Správní náklady na jednoho zaměstnance	2058202

Sestaveno dne: 28. 4. 2014

**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, Na Pankráci 1658/121, identifikační číslo Společnosti je 242 52 654.

Změna názvu Společnosti a jejího sídla byla zapsána v obchodním rejstříku dne 15. 4. 2013.

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. 2013 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. 2013 je Kč 586 151 742,-.

V čele vedení Společnosti stojí country manager.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2013

#### **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

Změna ve statutárních orgánech byla zapsána v obchodním rejstříku dne 15. 4. 2013 a 19. 2. 2014.

Rozhodnutím mimořádné valné hromady konané dne 17. 10. 2013 byl základní kapitál navýšen o částku Kč 4 965 000,-, tedy z dosavadní výše základního kapitálu Kč 14 900 000,- na novou výši Kč 19 865 000,-. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno stávajícími akcionáři Společnosti s tím, že akcionář ZFP akademie, a.s. upsala 493 ks nových kmenových zaknihovaných akcií ve formě na jméno o jmenovité hodnotě Kč 5 000,- a akcionář IAD Investments, správ. spol., a.s. upsala 500 ks nových kmenových zaknihovaných akcií ve formě na jméno o jmenovité hodnotě Kč 5 000,-. Emisní kurz byl splacen peněžitými vklady na

bankovní účet Společnosti. Splacení emisního kurzu bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 5. prosince 2013.

K 31. 12. 2013 měla Společnost celkem 8 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 vzhledem k přeměně na investiční společnost.

Použití nových účetních metod nemělo zásadní vliv na hospodářský výsledek Společnosti.

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. 2013 za účetní období 1. 1. 2013 - 31. 12. 2013 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 vyazuje ve výši, která je zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze. Zvýšení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady se vyazuje jako změna základního kapitálu.

Společnost je povinna vytvořit rezervní fond v roce, kdy poprvé dosáhne zisku, ve výši 20 % čistého zisku, ne však více než 10 % základního kapitálu. V dalších letech vytváří rezervní fond ve výši 5 % z čistého zisku až do výše 20 % základního kapitálu. Tímto vytvořené zdroje se mohou použít jen k úhradě ztráty.

Společnost nemá vytvořeny ze zisku žádné rezervní fondy a ani ostatní fondy. Zisk nebyl vykázán.

### **ch) 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.

### **i) Závazky**

Závazky se vykazují v nominální hodnotě.

### **j) 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.

### **k) 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.).

## I) Náklady na zaměstnance

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů.

Společnost nevytváří žádný sociální fond na krytí sociálních potřeb zaměstnanců.

## m) 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. 2013	31. 12. 2012
Pokladní hotovost CZK	13	0

## IV. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Běžné účty u bank	5 537	14 079

Společnost má termínovaný vklad ve výši Kč 1 500 tis. se splatností 1 rok. Ostatní pohledávky za bankami jsou splatné na požádání.

## V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Pohledávky z obchodního styku	2 066	53

## VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2012	0	0	0
K 31. 12. 2012	0	0	0
	Software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2013	0	0	0
K 31. 12. 2013			
Přírůstky	1 416	0	1 416
Odpisy	239	0	239
Konečná zůstatková hodnota	1 177	0	1 177

## VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2012	0	0	0	0
K 31. 12. 2012	0	0	0	0
	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2013	0	0	0	0
K 31. 12. 2013				
Přírůstky	402	145	0	547
Odpisy	81	48	0	129
Konečná zůstatková hodnota	321	97	0	418



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

### VIII. Ostatní aktiva

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Poskytnuté provozní zálohy	502	0
Představují zálohy na poskytované a spotřebované služby. Souvisí se smlouvou o podnájmu kancelářských prostor.		

### IX. Náklady a příjmy příštích období

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Náklady příštích období	7	0
Příjmy příštích období	3	0
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

### X. Závazky vůči nebankovním subjektům

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Závazky z obchodního styku	2 950	587

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

IAD Investments, správ. spol., a.s.	480	0
ZFP akademie, a.s.	1 516	0
ZFP Reality, s.r.o.	267	0

Jedná se o krátkodobé závazky.

### XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Závazky vůči zaměstnancům	289	151
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	169	72
Závazky vůči státnímu rozpočtu	76	36
<b>Celkem</b>	<b>534</b>	<b>259</b>

Společnost neměla k 31. 12. 2013 a 2012 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. 2013	31. 12. 2012
Dohadné účty pasivní	563	56
Výdaje příštích období	30	0
<b>Celkem</b>	<b>593</b>	<b>56</b>

Dohadné účty pasivní obsahují nevyfakturované služby pronajímatele a auditorské společnosti.

### XIII. Základní kapitál

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
149 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč	14 900	14 900
993 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	4 965	0
<b>Celkem</b>	<b>19 865</b>	<b>14 900</b>

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 **50,34 %** akcií a společnost **ZFP akademie, a.s.** vlastní **49,66 %** akcií společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

#### **XIV. Výnosy z úroků a podobné výnosy**

	2013	2012
Výnosy z ostatních úroků na běžných bankovních účtech	55	42

#### **XV. Výnosy z poplatků a provizí**

	2013	2012
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	17 717	0
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	3 509	0
<b>Celkem</b>	<b>21 226</b>	<b>0</b>

#### **XVI. Náklady na poplatky a provize**

	2013	2012
Náklady na bankovní poplatky	14	4
Náklady na provize	16 917	0
Náklady na poplatek z investice	1 882	0
<b>Celkem</b>	<b>18 813</b>	<b>4</b>

#### **XVII. Zisk nebo ztráta z finančních operací**

	2013	2012
Kurzové rozdíly	218	0

#### **XVIII. Ostatní provozní výnosy**

	2013	2012
Jiné provozní výnosy	6	0

#### **XIX. Ostatní provozní náklady**

	2013	2012
Jiné provozní náklady	30	0

#### **XX. Správní náklady**

	2013	2012
Náklady na nájemné	856	0
Náklady na právní, poradenské služby	464	0
Náklady na audit	136	0
Náklady na reklamu a propagaci	666	0
Náklady na ostatní služby spojené s činností	6 917	1 067
Náklady na zaměstnance – mzdy	3 915	513
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	1 241	123
Sociální náklady – penzijní připojištění	22	0
Ostatní náklady na zaměstnance	190	6
<b>Celkem</b>	<b>14 407</b>	<b>1 709</b>

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	7	3
---------------------------------------	---	---

Odměny členům představenstva nebyly v roce 2013, 2012 vypláceny.

## XXI. Odpisy DHNM

	2013	2012
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	129	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	239	0
<b>Celkem</b>	<b>368</b>	<b>0</b>

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

	2013	2012
Ztráta z běžné činnosti	12 548	1 671

Vykázaná ztráta v roce 2013, 2012 bude zaúčtována jako neuhrazená ztráta z předchozích období.

## XXIII. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2013, a to:

*ZFP realitní fond, otevřený podílový fond ZFPI, investiční společnost, a.s.*

	2013	2012
Celkový obhospodařovaný majetek	586 152	0
Výnosy z obhospodařovaného majetku	21 226	0

Úplata za obhospodařování majetku jako fixní úplata (podíl z průměrné roční hodnoty vlastního 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](http://www.zfpinvest.com).

## XXIV. Finanční rizika

V důsledku pohybů čistého vlastního 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	2013	2012
Pokladní hotovost	13	0
Pohledávky za bankami	5 537	14 079
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 066	53
Ostatní aktiva	502	0
Náklady příštích období	10	0
<b>Celkem</b>	<b>8 128</b>	<b>14 132</b>

Aktiva vykázaná v roce 2013, 2012 měla Společnost pouze v tuzemsku.

### *Měnové riziko*

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

Aktiva	2013	2012
Pokladní hotovost	13	0
Pohledávky za bankami	5 537	14 079

Pohledávky za nebankovními subjekty	2 066	53	
Ostatní aktiva	502	0	
Náklady příštích období	10	0	
<b>Celkem</b>	<b>8 128</b>	<b>14 132</b>	
Pasiva	2013		2012
	CZK	EUR	CZK
Závazky vůči nebankovním subjektům	2 370	580	847
Ostatní pasiva	534	0	56
Výnosy a výdaje příštích období	593	0	0
<b>Celkem</b>	<b>3 497</b>	<b>580</b>	<b>903</b>
	2013		2012
	CZK	EUR	CZK
<b>Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv</b>	<b>4 631</b>	<b>- 580</b>	<b>13 229</b>

Závazky vyjádřené v EUR Společnost vykazovala na Slovensku.

#### 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:

	2013	2012
Pohledávky za bankami	5 537	14 079

Splatnost nepřekračuje 3 měsíce.

#### Riziko likvidity

Společnost vykazuje dle příslušných dob splatnosti k rozvahovému dni:

#### 31. 12. 2012

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	0	0
Pohledávky za bankami	14 079	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	53	0
Ostatní aktiva	0	0
Náklady příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>14 132</b>	<b>0</b>

#### **Pasiva**

Závazky vůči nebankovním subjektům	847	0
Ostatní pasiva	56	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>903</b>	<b>0</b>

#### 31. 12. 2013

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	13	0
Pohledávky za bankami	5 537	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 066	0
Ostatní aktiva	0	502
Náklady příštích období	0	10

<b>Celkem</b>	<b>7 616</b>	512
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči nebankovním subjektům	2 149	801
Ostatní pasiva	534	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	593
<b>Celkem</b>	<b>2 683</b>	<b>1 394</b>

## XXV. Následné události

Mezi dnem sestavení účetní závěrky a dnem, ke kterému se účetní závěrka sestavuje, nastaly níže uvedené události:

Změna ve statutárních orgánech, která byla zapsána v obchodním rejstříku dne 19. 2. 2014. Vymazává se předseda představenstva Ing. Peter Brudňák a zapisuje se Ing. Dušan Friedl. Navýšení základního kapitálu Společnosti, o kterém rozhodla valná hromada konaná dne 10. 3. 2014, v celkové výši Kč 5 960 000,-.

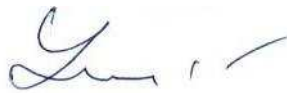
Nákup nemovitostních aktiv do obhospodařovaného fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. V březnu roku 2014 nabyla do majetku fondu budova Florenc Office Center prostřednictvím účasti fondu na nemovitostní společnosti.

Den sestavení účetní závěrky: 28. 4. 2014

### 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 Na Pankráci 1658/121, Nusle, 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 § 66a odstavce 9 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, za účetní období 1. 1. 2013 až 31. 12. 2013 (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 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. nečinila žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud těchto neuváděných osob).

### Uzavřené smlouvy mezi propojenými osobami:

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

a) 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

b) Smlouva o poskytnutí služeb, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých, kterou IAD Investments, správ. spol., a.s. vytvořila a zabezpečila věcné předpoklady pro činnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s. jako investiční společnosti

c) Smlouva o koupi a prodeji motorového vozidla, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých, kterou IAD Investments, správ. spol., a.s. prodala motorové vozidlo značky Škoda Octavia pro služební účely společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

2. Společnost ZFP akademie, a.s.

a) Smlouva o spolupráci, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých, kterou ZFP akademie, a.s. vykonávala některé záležitosti ve věci personalistiky

b) Smlouva o svěřeni některých činností souvisejících s kolektivním investováním, 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

#### **Jiné právní úkony učiněné 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. 2014



Ing. Dušan Friedl  
předseda představenstva



Peter Lukáč  
místopředseda představenstva