



# Výroční zpráva 2019

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

## Zpráva o činnosti společnosti za rok 2019

V roce 2019 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 2019 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2019 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu dosáhl hodnoty 8 499 409 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu opětovně přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti.

## Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2020 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 2020 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2020 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. 2019

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se šíření koronaviru. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo investiční společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijala provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na činnost společnosti, avšak předpokládaný vývoj do budoucna nelze v současné době odhadnout.

## Ostatní údaje

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## Základní údaje

**Obchodní firma:** ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

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

**Identifikační číslo:** 242 52 654

**Právní forma:** akciová společnost

**Datum zápisu do OR:** společnost byla zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18374, dne 23. 8. 2012

**Základní kapitál:** 26 000 000 Kč

## **Náležitosti výroční zprávy**

### **a) Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku**

V roce 2019 nedošlo k zápisu žádných změn v obchodním rejstříku.

### **b) Fondy, které byly obhospodařovány a administrovány investiční společností v roce 2019**

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 2019 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 2019 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2019 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu činil 8 499 409 tis. Kč. Společnost období ukončila opět se ziskem, který je pro rok 2019 ve výši 85 911 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. Mgr. Dita Kaňová**

den vzniku funkce: 1. 12. 2017

Od roku 2003 do roku 2008 působila na pozici generálního ředitele a člena představenstva ve společnosti ZFP akadémia, a.s. (SR) v následujícím období až do roku 2012 pak rovněž na pozici na pozici generálního ředitele a člena představenstva ve společnosti ZFP akademie, a.s. (ČR).

Od roku 2017 je místopředsedou představenstva a výkonným ředitelem společnosti ZFP akademie, a.s.

#### **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 2019 měly na společnosti kvalifikovanou účast tyto osoby, k 31.12.2019 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. 2019 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

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

V roce 2019 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

#### **h) Soudní nebo rozhodčí spory**

V roce 2019 nebyla společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného a administrovaného fondu.

#### **i) Příspěvek do Garančního fondu**

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

#### **j) Získané veřejné podpory**

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

#### **k) Informace o rizicích**

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

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

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

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

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

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

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

- a) riziko tržní
- b) riziko operační
- c) riziko likvidity
- d) riziko koncentrace
- e) riziko protistrany
- f) riziko úvěrové

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

## I) Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrových ukazatelích

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kapitál</b>	<b>25738</b>	<b>26000</b>
Původní kapitál (Tier1)	25738	26000
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	262	0
<b>Kapitálové poměry</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	16,21	26,44
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	16,21	26,44
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	16,21	26,44
Rizikové expozice celkem	158 792	98 352
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	95 465	72 463
Expozice vůči institucím	10 815	14 954
Expozice vůči podnikům	83 347	55 791
Ostatní expozice	1 303	1 718
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	63 328	25 889
<b>Poměrové ukazatele</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kapitálová přiměřenost	viz Kap.poměry	viz Kap.poměry

Zadluženost I	11,87%	19,67%
Zadluženost II	14,75%	27,58%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	61,81%	51,67%
Rentabilita aktiv podle § 16 a odst. 7 ZPKT	61,81%	51,67%
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	333,79%	262,93%
Rentabilita tržeb	36,85%	34,21%
Správní náklady na jednoho zaměstnance	3338166	3094387

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 <http://www.zfpinvest.com/o-spolecnosti/povinne-uvarejnovane-informace/>.

V Praze 29. 4. 2020

**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 2019

společnosti

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





## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě I. 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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 způsobilé 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.



Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 29. dubna 2020

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

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 501/2002 Sb	<b>ROZVAHA</b> <b>v plném rozsahu</b>	Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky <b>ZFP Investments,</b>
	ke dni ..... <b>31.12.2019</b> (v celých tisících Kč)	<b>investiční společnost, a.s.</b>
	IČ <b>24252654</b>	Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání (liší-li se od bydliště) <b>Antala Staška 2027/79</b>
		<b>Praha 4 - Krč</b>
		<b>14000</b>
		<b>Česká republika</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>141 674</b>	<b>-2 678</b>	<b>138 996</b>	<b>132 308</b>
1.	Pokladní hotovost	002	12		12	33
2.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	003	54 074		54 074	74 771
	splatné na požádání	004	54 074		54 074	74 771
	ostatní pohledávky	005				
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	006	59 897		59 897	19 603
	splatné na požádání	007				
	ostatní pohledávky	008	59 897		59 897	19 603
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	1 811	-1 549	262	
	zřizovací výdaje	018				
	goodwill	019				
	ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	020	1 811	-1 549	262	
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	021	1 860	-1 129	731	1 237
	pozemky a budovy pro provozní činnost	022				
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek	023	1 860	-1 129	731	1 237
11.	Ostatní aktiva	024	23 449		23 449	36 188
12.	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	025				
13.	Náklady a příjmy příštích období	026	571		571	476

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	027	<b>138 996</b>	<b>132 308</b>
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	028	<b>25</b>	<b>100</b>
	splatné na požádání	029		
	ostatní závazky	030	<b>25</b>	<b>100</b>
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	031		
	splatné na požádání	032		
	ostatní závazky	033		
4.	Ostatní pasiva	034	<b>16 501</b>	<b>26 894</b>
5.	Výnosy a výdaje příštích období	035	<b>114</b>	<b>150</b>
6.	Rezervy	036	<b>10 445</b>	<b>10 803</b>
	na důchody a podobné závazky	037		
	na daně	038		
	ostatní	039	<b>10 445</b>	<b>10 803</b>
7.	Podřízené závazky	040		
8.	Základní kapitál	041	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>
	splacený základní kapitál	042	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>
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	<b>85 911</b>	<b>68 361</b>



## Výkaz zisku a ztráty

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

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2019**  
(v celých tisících Kč)

IČ
<b>24252654</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**ZFP Investments,**

**investiční společnost, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li 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	<b>1 097</b>	<b>815</b>
	Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	02		
	Výnosy z úroků z ostatních aktiv	03	<b>1 097</b>	<b>815</b>
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	<b>233 133</b>	<b>199 846</b>
5.	Náklady na poplatky a provize	09	<b>90 668</b>	<b>81 645</b>
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10	<b>-174</b>	<b>-110</b>
7.	Ostatní provozní výnosy	11	<b>71</b>	<b>159</b>
8.	Ostatní provozní náklady	12	<b>72</b>	<b>25</b>
9.	Správní náklady	13	<b>36 720</b>	<b>27 851</b>
	Náklady na zaměstnance	14	<b>23 376</b>	<b>13 617</b>
	Mzdy a platy zaměstnanců	15	<b>18 127</b>	<b>9 022</b>
	Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	16	<b>4 508</b>	<b>2 840</b>
	Ostatní náklady na zaměstnance	17	<b>741</b>	<b>1 755</b>
	Ostatní správní náklady	18	<b>13 344</b>	<b>14 234</b>
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	19		
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	20	<b>580</b>	<b>887</b>
	Odpisy DHNM	21	<b>580</b>	<b>887</b>
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 rouhdujícím 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	<b>-358</b>	<b>4 317</b>
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	<b>106 445</b>	<b>85 985</b>
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	20 534	17 624
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	85 911	68 361

## Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	VI. akcie	Emisní ážio	Rezer. fondy	Kapit. fondy	Oceň. rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2018</b>	<b>26 000</b>							26 069	<b>52 069</b>
čistý zisk/ztráta za účet.období								68 361	68 361
ostatní změny								-26 069	-26 069
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>26 000</b>							68 361	<b>94 361</b>


	Základní kapitál	VI. akcie	Emisní ážio	Rezer. fondy	Kapit. fondy	Oceň. rozdíly	Nerozděl. zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2018</b>	<b>26 000</b>							68 361	<b>94 361</b>
čistý zisk/ztráta za účet.období								85 911	85 911
ostatní změny								-68 361	-68 361
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>26 000</b>							85 911	<b>111 911</b>

Sestaveno dne: 29. 4. 2020

**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:



Jana Stejskalová

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.  
za období končící k 31.12.2019

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>74 804</b>	<b>37 939</b>
<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>			
<b>Z.</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>106 445</b>	<b>85 985</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-875	4 389
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	580	887
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-358	4 317
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 (-)	-1 097	-815
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>105 570</b>	<b>90 374</b>
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	2 215	-8 805
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12 644	-25 934
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-10 429	17 129
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>107 785</b>	<b>81 569</b>
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A. 4.	Přijaté úroky (+)	1 097	815
A. 5.	Zaplacená daň z příjmu a za doměrky daně za minulá období (-)	-20 534	-17 624
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>88 348</b>	<b>64 760</b>
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-337	-1 525
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-40 293	-342
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-40 630</b>	<b>-1 867</b>
<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	-75	41
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-68 361	-26 069
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 (-)	-68 361	-26 069
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 (-)		
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-68 436</b>	<b>-26 028</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>-20 718</b>	<b>36 865</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>54 086</b>	<b>74 804</b>

# 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. 2019 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.

V čele vedení Společnosti stojí country manager.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2019

### **Představenstvo:**

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

### **Dozorčí rada:**

Předseda dozorčí rady	Ing. Mgr. Dita Kaňová
Místopředseda dozorčí rady	Ing. Róbert Bartek
Člen dozorčí rady	Rastislav Danišek

K 31. 12. 2019 měla Společnost celkem 14 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. 2019 za účetní období 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019 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. 2019	31. 12. 2018
Pokladní hotovost CZK	12	33

## IV. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty u bank	54 074	74 771

## V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Ostatní pohledávky	59 897	19 603
<i>Společnost poskytla zápůjčku spřízněným osobám.</i>		

## VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2018 PC</b>	1 474	0	1 474
K 31. 12. 2018-ZC	1 474	0	1 474
	Software	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2019-Pořizovací cena</b>	1 474	0	1 474
Přírůstky	337	0	337
Oprávký	1 549	0	1 549
K 31. 12. 2019-Zůstatková cena	262	0	262

## VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2018-PC</b>	1 068	335	0	1 403
K 31. 12. 2018-ZC	1 220	17	0	1 237
	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2019-Pořizovací cena</b>	1 927	335	0	2 262
Přírůstky		0	0	0
Oprávký	1 196	335	0	1 531
K 31.12.2019-Zůstatková cena	731	0	0	731



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

## VIII. Ostatní aktiva

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodního styku	22 928	35 778
Poskytnuté provozní zálohy	521	410
<b>Celkem</b>	<b>23 449</b>	<b>36 188</b>

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. 2019	31. 12. 2018
Náklady příštích období	571	476
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>571</b>	<b>476</b>

## X. Závazky vůči bankovním subjektům

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Ostatní závazky	25	100

## XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodního styku	6 621	12 875
Závazky vůči zaměstnancům	578	382
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	336	233
Závazky vůči státnímu rozpočtu	8 480	12 537
Dohadné účty pasivní	486	867
<b>Celkem</b>	<b>16 501</b>	<b>26 894</b>

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

IAD Investments, správ. spol., a.s.	790	219
ZFP akademie, a.s.	5 357	12 443
ZFP s.r.o.	0	19

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 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. 2019	31. 12. 2018
Výdaje příštích období	114	150
<b>Celkem</b>	<b>114</b>	<b>150</b>

*Dohadné účty pasivní obsahují nevyfakturované služby pronajímatele a auditorské společnosti.*

## XIII. Rezervy

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Rezerva na mzdy	10 445	10 803

*Rezerva byla vytvořena na odměny, které budou vyplaceny statutárním orgánům v r. 2020.*

## XIV. Základní kapitál

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
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
<b>Celkem</b>	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>

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

	2019	2018
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech	1 097	815

## XVI. Výnosy z poplatků a provizí

	2019	2018
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	52 491	53 218
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	180 642	146 626
<b>Celkem</b>	<b>233 133</b>	<b>199 844</b>

## XVII. Náklady na poplatky a provize

	2019	2018
Náklady na bankovní poplatky	28	26
Náklady na provize	52 491	53 218
Náklady na poplatek z investice	38 149	28 401
<b>Celkem</b>	<b>90 668</b>	<b>81 645</b>

## XVIII. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2019	2018
Kurzové rozdíly	-174	-110

## XIX. Ostatní provozní výnosy

	2019	2018
Jiné provozní výnosy	71	159

## XX. Ostatní provozní náklady

	2019	2018
Jiné provozní náklady	72	25

## XXI. Správní náklady

	2019	2018
Náklady na nájemné	1 484	927
Náklady na právní, poradenské služby	500	238
Náklady na audit	399	400
Náklady na reklamu a propagaci	107	34
Náklady na ostatní služby spojené s činností	10 854	12 635
Náklady na zaměstnance – mzdy	18 127	9 022
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	4 401	2 719
Sociální náklady – penzijní připojištění	107	121
Ostatní náklady na zaměstnance	741	1 755
<b>Celkem</b>	<b>36 720</b>	<b>27 851</b>

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců 10 9

*Odměny členům představenstva (fixní složka) byly v roce 2019 vypláceny, a to ve výši Kč 8 400 tis.*

## XXII. Odpisy DHNM

	2019	2018
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	505	887
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	75	0
<b>Celkem</b>	<b>580</b>	<b>887</b>

### XXIII. Tvorba a použití ostatních rezerv

	2019	2018
Rezerva na DPPO	0	-731
Rezerva na mzdy	-358	5 048
<b>Celkem</b>	<b>-358</b>	<b>4317</b>

Jedná se o vyúčtování rezervy na odměny z roku 2018 a nového předpisu roku 2019.

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

	2019	2018
Zisk z běžné činnosti	106 445	85 985

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

### XXV. Daň z příjmů, odložená daň z příjmů

	2019	2018
Daň z příjmů	20 534	17 624

*Společnosti nevznikla povinnost účtovat o odložené dani.*

### XXVI. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2019, a to:

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

	2019	2018
Celkový obhospodařovaný majetek	8 499 409	6 919 632
Výnosy z obhospodařovaného majetku	233 133	199 844

*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](http://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*

	2019	2018
Aktiva		
Pokladní hotovost	12	33

Pohledávky za bankami	54 074	74 771
Pohledávky za nebankovními subjekty	59 897	19 603
Ostatní aktiva	23 499	36 188
Náklady příštích období	571	476
<b>Celkem</b>	<b>138 003</b>	<b>131 071</b>

Aktiva vykázaná v roce 2019, 2018 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	2019	2018
Pokladní hotovost	12	33
Pohledávky za bankami	54 074	74 771
Pohledávky za nebankovními subjekty	59 897	19 603
Ostatní aktiva	23 449	36 188
Náklady příštích období	571	476
<b>Celkem</b>	<b>138 003</b>	<b>131 071</b>

Pasiva	2019	2018
Závazky vůči bankovním subjektům	25	100
Ostatní pasiva	16 501	26 894
Výnosy a výdaje příštích období	114	150
Rezervy	10 445	10 803
<b>Celkem</b>	<b>27 085</b>	<b>37 947</b>

	2019	2018
	CZK	CZK
<b>Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv</b>	<b>110 918</b>	<b>93 124</b>

#### *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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pohledávky za bankami	54 074	74 771
Pohledávky za nebankovními subjekty	59 897	19 603

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. 2018**

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	33	0
Pohledávky za bankami	74 771	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	19 603
Ostatní aktiva	35 778	410
Náklady příštích období	0	476
<b>Celkem</b>	<b>110 582</b>	<b>20 489</b>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči bankám	100	0
Ostatní pasiva	26 027	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	1 017
Rezervy	10 803	0
<b>Celkem</b>	<b>36 930</b>	<b>1 017</b>

**31. 12. 2019**

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
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
<b>Celkem</b>	<b>77 014</b>	<b>60 989</b>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči bankám	25	0
Ostatní pasiva	16 501	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	114
Rezervy	10 445	0
<b>Celkem</b>	<b>26 971</b>	<b>114</b>



## XXIX. Následné události

V období sestavení této účetní závěrky se v rámci České republiky i celosvětově zavádějí různá opatření v souvislosti s bojem proti šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2. Tato opatření mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí hospodářskou situaci společnosti a související ocenění majetku a závazků. Jelikož v současné době nelze odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit. Představenstvo společnosti pečlivě monitoruje situaci, hledá způsoby a přijala provozní opatření k minimalizaci dopadu této pandemie na její činnost.

Den sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2020

### 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:



Jana Stejskalová

## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

### Zpracovatel:

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

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením<sup>82</sup> zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, za účetní období 1. 1. 2019 až 31. 12. 2019 (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

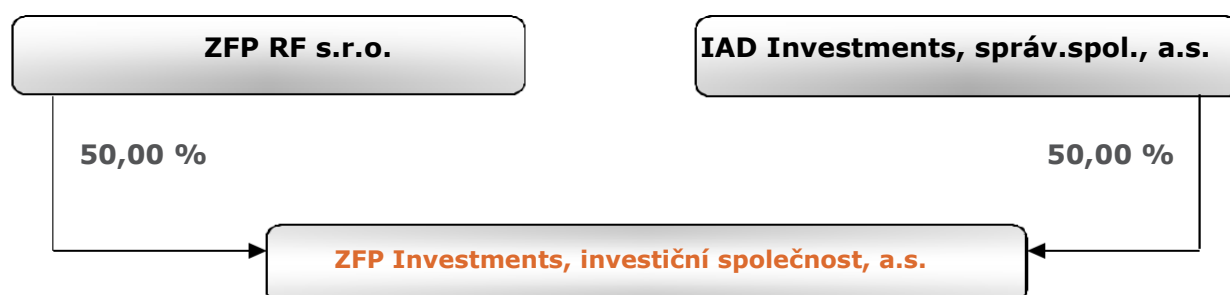
Identifikační číslo: 046 29 779

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, neučinily žádné jiné právní úkony v zájmu společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (a ani společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s. neučinila žádné jiné právní úkony v zájmu těchto neuváděných osob) a ani neučinily žádná jiná opatření, která by byla v zájmu nebo na popud společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (a ani společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s. neučinila žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud těchto neuváděných osob).

Úloha ovládané osoby:

**ZFP Investments, investiční společnost, a.s.** je nezávislá investiční společnost, která vznikla strategickým spojením dvou úspěšných společností působících na českém a slovenském finančním trhu. Jedná se o 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 27. 3. 2020



JUDr. Róbert Pružinský  
předseda představenstva



Peter Lukáč  
místopředseda představenstva