



# Výroční zpráva 2023

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

## Zpráva o činnosti společnosti za rok 2023

V roce 2023 společnost navázala na předchozí období, kdy její činnost spočívala v obhospodařování a administraci fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s., který vznikl v červnu roku 2013. Příjmem investiční společnosti v roce 2023 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2023 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu dosáhl hodnoty 13 002 146 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu opětovně přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti.

## Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2024 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 2016, administrativní budovy Váci Greens C v Budapešti, která byla pořízena v prosinci roku 2016, administrativní budovy Kotlarska 11 v Krakově, která rozšířila portfolio fondu v prosinci 2017, obchodního centra Forum Poprad v Popradu, nabytého do majetku fondu v prosinci roku 2018, administrativní budovy Woloska 24 ve Varšavě, jejíž vlastníkem se stal fond v dubnu 2021, administrativní budovy Blumental Offices v Bratislavě, jejímž vlastníkem se fond stal v srpnu 2022 a administrativní budovy Landererova 12, která byla do portfolia fondu pořízena v květnu 2023.

V roce 2024 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2024 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. 2023

Po 31.12.2023 nenastaly žádné významné skutečnosti, které by se týkaly společnosti. Účetní závěrka k 31.12.2023 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## Ostatní údaje

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## Základní údaje

<b>Obchodní firma:</b>	ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Antala Staška 2027/79, Krč, 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>	26 000 000 Kč

## Náležitosti výroční zprávy

### a) Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

S účinností od 26. dubna 2023 došlo ke změně v osobách členů představenstva společnosti. Členem představenstva se stal pan Ing. Václav Tomek na pozici místopředsedy představenstva a paní JUDr. Eva Bobková na pozici člen představenstva. S účinností od 2. května se pak členem představenstva stal Ing. Zdeněk Nezval na pozici místopředsedy představenstva. Současně dne 26. dubna 2023 zaniklo členství panu Petru Lukáčovi na pozici místopředsedy představenstva a panu Ing. Vladimíru Benczovi na pozici člena představenstva.

S účinností od 2. května 2023 zaniklo členství předsedy dozorčí rady pana Ing. Václav Tomka, místopředsedy dozorčí rady Róberta Barteka a člena dozorčí rady pana Rastislava Daniška, zároveň došlo k zápisu nových členů dozorčí rady, na pozici předsedy dozorčí rady pana Vladimíra Poliaka st., místopředsedy dozorčí rady Michala Poliaka a člena dozorčí rady pana Vladimíra Poliaka ml.

### b) Fondy, které byly obhospodařovány a administrovány investiční společností v roce 2023

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

ZFP Premium, fond kvalifikovaných investorů, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Fond byl k 30.11.2023 vymazán ze seznamu vedeného Českou národní bankou na žádost společnosti.

### 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 2023 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 2023 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2023 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu činil 13 002 146 tis. Kč. Společnost období ukončila opět se ziskem, který je pro rok 2023 ve výši 113 977 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:

##### **Ing. Václav Tomek**

den vzniku funkce: 26.4.2023

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně (fakulta strojní, obor ekonomika a řízení strojírenské výroby). Od roku 2002 působil na pozici generálního ředitele a později místopředsedy představenstva ZFP akademie, a.s. Ve společnosti ZFP s.r.o. zastává od roku 2018 funkci finančního ředitele.

#### Místopředseda představenstva:

##### **Ing. Zdeněk Nezval**

den vzniku funkce: 2.5.2023

Vystudoval Slezskou univerzitu v Opavě, obor Bankovníctví. Od roku 2018 působí na pozici člena představenstva ZFP GROUP, a.s. odpovědného za investice.

### **Člen představenstva:**

#### **JUDr. Eva Bobková**

den vzniku funkce: 26.4.2023

Vystudovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Činnost ve společnosti ZFP Investments zahájila při jejím založení v roce 2012 na pozici vedoucí compliance, v roce 2020 se stala provozním ředitelem společnosti.

### **Předseda dozorčí rady:**

#### **Vladimír Poliak st.**

den vzniku funkce: 26.4.2023

V roce 1990 začal působit ve finančně zprostředkovatelské firmě Wiener Versicherung Plan, ve které získal zkušenosti s činností zprostředkovatelů pomocí síťového marketingu. Je zakladatelem a majitelem úspěšné skupiny ZFP, která na finančním trhu působí již od 1.4.1995. Aktuálně působí i v roli předsedy dozorčí rady ZFP GROUP, a.s.

### **Místopředseda dozorčí rady:**

#### **Michal Poliak**

den vzniku funkce: 26.4.2023

Od roku 2006 působil na pozici předsedy představenstva ZFP akademie, a.s. V rámci ZFP GROUP působil jako manažer a společník několika společností. Aktuálně od 1.1.2024 působí i v roli předsedy představenstva ZFP GROUP, a.s.

### **Člen dozorčí rady:**

#### **Vladimír Poliak ml.**

den vzniku funkce: 26.4.2023

Vystudoval Admiral Farragut Academy v USA a nyní studuje obor ekonomie na vysoké škole v Brně. Od roku 2020 je součástí projektového týmu ZFP Finance a od 1.1.2024 působí i jako člen představenstva ZFP GROUP, a.s.

## **e) Osoby s kvalifikovanou účastí na investiční společnosti**

Jediným akcionářem společnosti byla k 31.12.2023 společnost ZFP RF s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, Česká republika, IČ 04629779.

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

Společnost od svého vzniku do 31. 12. 2023 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

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

V roce 2023 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

## **h) Soudní nebo rozhodčí spory**

V roce 2023 nebyla společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného a administrovaného fondu.

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

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

## **j) Získané veřejné podpory**

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

## k) Informace o rizicích

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Kapitál	25 815	25 869
Původní kapitál (Tier1)	25 815	25 869
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	26 000	26 000
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta	0	0
Nerozdělený zisk/neuhrazená za předch. období	0	0
Použitelný zisk/ztráta	0	0
Jiná nehmotná aktiva	185	131
Kapitálové poměry	31.12.2023	31.12.2022
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	13,74	24,23
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	13,74	24,23
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	13,74	24,23
Rizikové expozice celkem	187 940	106 759
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	114 738	127 147
Expozice vůči institucím	4 836	30 225
Expozice vůči podnikům	109 296	93 301
Ostatní expozice	606	3 620
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	73 203	- 20 388

Poměrové ukazatele	31.12.2023	31.12.2022
Kapitálová přiměřenost	viz Kap.poměry	viz Kap.poměry
Zadluženost I	30,05%	19,89%
Zadluženost II	46,09%	24,83%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	63,99%	84,35 %
Rentabilita aktiv podle § 16 a odst. 7 ZPKT	82,60%	69,63%
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	165,00%	327,16%
Rentabilita tržeb	35,48 %	47,97 %
Správní náklady na jednoho zaměstnance	5 963 540	3 979 923

V Praze dne 26.03.2024

**Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:**

JUDr. Róbert Pružinský  
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Nezval  
místopředseda představenstva

## **Finanční část**

### **Zpráva nezávislého auditora**

# **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření roční účetní závěrky sestavené  
za období od 1. ledna do 31. prosince 2023

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 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 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 obdržných 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 vzniknout 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 26. března 2024



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

Auditor, který jménem společnosti  
vypracoval zprávu



Ing. Zdeňka Slámová  
Evidenční číslo oprávnění 1458

## Rozvaha

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

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

Identifikační číslo: 24252654

Předmět podnikání: činnost investiční společnosti

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. března 2024

### ROZVAHA

ke dni: 31.12.2023

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>140 222</b>	<b>-2 231</b>	<b>137 991</b>	<b>248 236</b>
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank		16		16	26
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)		0		0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0		0	0
	b) ostatní pohledávky		0		0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		24 180		24 180	151 101
	v tom: a) splatné na požádání		24 180		24 180	151 101
	b) ostatní pohledávky za bankami		0		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		81 526		81 526	63 864
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání		0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty		81 526		81 526	63 864
5	Dluhové cenné papíry (Σ)		0			
	v tom: a) vydané vládními institucemi		0		0	0
	b) vydané ostatními osobami		0		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly		0			
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)		0		0	0
	z toho: v bankách		0		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		0		0	0
	z toho: v bankách		0		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)		2 080	-1 895	185	131
	a) goodwill		0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		2 080	-1 895	185	131
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)		336	-336	-0	-0
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek		336	-336	0	0
11	Ostatní aktiva		31 478		31 478	29 494
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období		606		606	3 620

	PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	<b>137 991</b>	<b>248 236</b>
<b>1</b>	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	24	22
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní	24	22
<b>2</b>	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	0	0
	v tom: a) závazky splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
<b>3</b>	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
<b>4</b>	Ostatní pasiva	41 112	49 015
<b>5</b>	Výnosy a výdaje příštích období	356	354
<b>6</b>	Rezervy (Σ)	6 523	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	6 523	0
<b>7</b>	Podřízené závazky	0	0
	Cizí zdroje	0	0
<b>8</b>	Zakládání kapitál (Σ)	26 000	26 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	26 000	26 000
<b>9</b>	Emisní ážio	0	0
<b>10</b>	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
<b>11</b>	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
<b>12</b>	Kapitálové fondy	0	0
<b>13</b>	Oceňovací rozdíly (Σ)	0	
	z toho: a) z majetku a závazků	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
<b>14</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
<b>15.I</b>	Zisk nebo ztráta za účetní období	113 977	172 845
<b>15.II</b>	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	-50 000	0
<b>16</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>89 977</b>	<b>198 845</b>
Sestaveno dne:			
		26.03.2024	
Sestavil:			

## Výkaz zisku a ztráty

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

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

Identifikační číslo: 24252654

Předmět podnikání: činnost investiční společnosti

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. března 2024

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy ( $\Sigma$ )		11 231	5 837
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
	b) úroky z ostatních aktiv		11 231	5 837
2	Náklady na úroky a podobné náklady ( $\Sigma$ )		0	0
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů ( $\Sigma$ )			
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem		0	0
	b) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí		321 230	360 331
5	Náklady na poplatky a provize		111 970	102 808
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-151	-133
7	Ostatní provozní výnosy		300	1
8	Ostatní provozní náklady		147	155
9	Správní náklady ( $\Sigma$ )		71 562	51 739
	v tom: a) náklady na zaměstnance ( $\Sigma$ )		40 871	37 623
	z toho: aa) mzdy a platy		33 323	28 964
	ab) sociální a zdravotní pojištění		7 068	8 386
	ac) ostatní		480	274
	b) ostatní správní náklady		30 691	14 115
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku ( $\Sigma$ )		31	190
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0

15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Rozpuštění ostatních rezerv		0	0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv		6 523	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		142 377	211 144
23	Daň z příjmu		28 400	38 299
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		113 977	172 845
Sestaveno dne: 26.03.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:		
Sestavil:				

## Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107 906</b>	<b>133 906</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	172 845	172 845
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	-107 906	-107 906
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>172 845</b>	<b>198 845</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>172 845</b>	<b>198 845</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	113 977	113 977
Zálohy na podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	-50 000	-50 000
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	-172 845	-172 845
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 977</b>	<b>89 977</b>

Sestaveno dne 26.03.2024

**Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:**



JUDr. Róbert Pružinský  
předseda představenstva



Ing. Zdeněk Nezval  
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:



Ing. Romana Hevákova



## Přehled o peněžních tocích

<b>PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH</b>		<b>ZFP Investments,</b>	
za období končící k 2023		investiční společnost, a.s.	
(v celých tisících Kč)		Antala Staška 2027/79	
		120 00 Praha 2	
		14000 Praha 4-Krč	
		IČO: 24252654	
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>151 127</b>	<b>47 358</b>
	<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
<b>Z.</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>142 377</b>	<b>211 144</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	<b>-4 977</b>	<b>-5 634</b>
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	31	190
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	6 523	
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-300	
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 (-)	-11 231	-5 837
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		13
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>137 400</b>	<b>205 510</b>
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	<b>-6 872</b>	<b>20 352</b>
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	1 030	-3 808
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-7 902	24 160
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>130 528</b>	<b>225 862</b>
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A. 4.	Přijaté úroky (+)	11 231	5 837
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-28 400	-38 299
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>113 359</b>	<b>193 400</b>
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-85	
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	300	
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-17 663	18 279
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-17 448</b>	<b>18 279</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	2	-4
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-222 844	-107 906
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 podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-172 844	-107 906
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C. 2. 4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-), zálohy na podíl na zisku (-)	-50 000	
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	-222 842	-107 910
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	-126 931	103 769
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>24 196</b>	<b>151 127</b>

Sestaveno dne: 26.03.2024	Jméno a podpis statutárního orgánu:
------------------------------	-------------------------------------

## Příloha k účetní závěrce

### I. Všeobecné informace

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

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

Společnost vykonává svoji činnost na území České republiky.

Mateřskou společností je 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. 2023 podílový fond ZFP realitní fond, otevřený podílový fond ZFP Investments, investiční společnost, a.s., ISIN CZ0008474046. Povolení k vytvoření fondu ZFP realitní fond, otevřený podílový fond ZFP Investments, investiční společnost, a.s získala Společnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 17. 6. 2013, sp.zn. Sp/2013/409/571, č.j. 2013/7017/570, které nabylo právní moci dne 17. 6. 2013. Fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou. Podílový fond vytvořený a spravovaný Společností není samostatný právní subjekt. Sestavuje však samostatnou účetní závěrku. Podílový fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Podílový fond shromažďuje peněžní prostředky od veřejnosti. Z hlediska druhů pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde spíše o konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak ve vztahu ke konkrétní povaze jednotlivých druhů nemovitostních aktiv je nutné upozornit na fakt, že při jejich náležitém obhospodařování nejsou rychle likvidní. Čistá hodnota majetku fondu k 31. 12. 2023 je 13.002.146.459,90 Kč.

Fond ZFP Premium, fond kvalifikovaných investorů, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. byl zapsán Českou národní bankou do seznamu podílových fondů vedeného podle § 597 písm. b) zákona o investičních společnostech a investičních fondech dne 8.11.2021, č.j. 2021/113904/CNB/570. Podílový fond není samostatný právní subjekt. Sestavuje však samostatnou účetní závěrku. Podílový fond je fondem kvalifikovaných investorů a má formu otevřeného podílového fondu. Podílový fond k 31.12.2023 nezačal vydávat podílové listy. Podílový fond byl na žádost Společnosti s účinností od 1.12.2023 zrušen, resp. vymazán z předmětného seznamu podílových fondů.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2023:

#### Představenstvo:

předseda představenstva	JUDr. Róbert Pružinský
místopředseda představenstva	Ing. Václav Tomek
	Ing. Zdeněk Nezval
člen představenstva	JUDr. Eva Bobková

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Vladimír Poliak
Místopředseda dozorčí rady	Michal Poliak
Člen dozorčí rady	Vladimír Poliak, jr.

Během účetního období došlo ke změnám v obchodním rejstříku, s účinností od 26. dubna 2023 došlo ke změně v osobách členů představenstva Společnosti, kdy se členem představenstva stal pan Ing. Václav Tomek na pozici místopředsedy představenstva a JUDr. Eva Bobková na pozici člen představenstva, s účinností od 2. května se pak členem představenstva stal Ing. Zdeněk Nezval na pozici místopředsedy představenstva. S účinností od 26. dubna 2023 došlo ke změně v osobách členů dozorčí rady Společnosti – viz výše.

K 31. 12. 2023 měla Společnost celkem 12 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. 2023 za účetní období 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 jako nekonsolidovaná.

### **b) Cizí měny**

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

### **c) Vymezení okamžiku uskutečnění účetního případu**

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

### **d) Cenné papíry**

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

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

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

### **e) Úrokové výnosy a náklady**

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

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

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

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

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

### **g) Pohledávky**

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě.

### **h) Vlastní kapitál**

Základní kapitál Společnosti se vyazuje 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 vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

#### n) Náklady na zaměstnance

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

#### o) Propojené osoby

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

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

### III. Pokladní hotovost

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pokladní hotovost CZK	16	26

### IV. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	24 180	151 101

### V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní pohledávky	81 526	63 864

*Společnost poskytla zápůjčku spřízněným osobám.*

### VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2022</b> -Pořizovací cena	1 996	0	1 996
K 31. 12. 2022-Zůstatková cena	131	0	131

	Software	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2023</b> -Pořizovací cena	1 996	0	1 996
Přírůstky	0	84	84
Oprávký	1 895	0	1 895
K 31. 12. 2023-Zůstatková cena	101	84	185

## VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2022</b> -Pořizovací cena	1 525	335	0	1 860
K 31.12.2022-Zůstatková cena	0	0	0	0
	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2023</b> -Pořizovací cena	1 525	335	0	1 860
Přírůstky	0	0	0	0
Oprávkky	0	335	0	335
Úbytky	1 525	0	0	1525
K 31. 12.2023 -Zůstatková	0	0	0	0

Dopravní prostředky byly prodány na základě kupní smlouvy a v březnu 2023 vyřazeny.

Majetek není zatížen zástavním právem. Ocenění majetku není výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví. Nájemné prostor není v rozvaze vykázáno dle IFRS 16, jelikož je nájemní smlouva uzavřena na dobu kratší než 12 měsíců.

## VIII. Ostatní aktiva

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodního styku	26 859	28 956
Zálohy na daň z příjmu právnický osob	32 131	0
Rezerva na daň z příjmu právnických osob	-28 422	0
Poskytnuté provozní zálohy	910	528
Silniční daň	0	4
<b>Celkem</b>	<b>31 478</b>	<b>29 494</b>

Pohledávky z obchodního styku se týkají služeb za obhospodařování. Poskytnuté provozní zálohy souvisejí především se smlouvou o nájmu kancelářských prostor. Rezerva na daň z příjmu právnických osob ve výši 28 422 480,- Kč

## IX. Náklady a příjmy příštích období

0	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Náklady příštích období	606	3 620
<b>Celkem</b>	<b>606</b>	<b>3 620</b>

Náklady příštích období obsahují zejména časové rozlišení nákladů vynaložených na manažerské pojištění a nájem prostor.

## X. Závazky vůči bankovním subjektům

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Ostatní závazky	24	22

## XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodního styku	6 894	10 228
Závazky vůči zaměstnancům	1 276	1 167
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	572	655
Závazky vůči státnímu rozpočtu	266	15 294
Dohadné účty pasivní	22 104	21 671

Závazky vůči akcionářům	10 000	0
<b>Celkem</b>	<b>41 112</b>	<b>49 015</b>

Dohadné účty pasivní obsahují zejména odměny statutárním orgánům včetně sociálního a zdravotního pojištění a nevyfakturované služby pronajímatele.

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

ZFP akademie, a.s.	6 240	9 465
ZFP GROUP Centrála, s.r.o.	39	0
Šlechtitelská stanice vinařská Velké Pavlovice, a.s.	10	0

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 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. 2023	31. 12. 2022
Výdaje příštích období	356	354
<b>Celkem</b>	<b>356</b>	<b>354</b>

## XIII. Rezervy

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Rezerva ostatní	6 523	0
<b>Celkem</b>	<b>6 523</b>	<b>0</b>

V účetním období se tvořila rezerva na odměny členům statutárních orgánů v celkové výši 6 522 628,- Kč. Další rezervou je rezerva na daň z příjmu právnických osob, která je uvedena v ostatních aktivech.

## XIV. Základní kapitál

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
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>

Jediným akcionářem Společnosti je společnost ZFP RF s.r.o., IČO 04629779, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav.

Na počátku účetního období vlastnila **společnost ZFP RF s.r.o.** 99 % akcií společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. a zbylé **1 % vlastnila společnost IAD Investments, správ. spol., a.s.** V průběhu účetního období došlo k prodeji 1 % akcií, čímž se stala **společnost ZFP RF s.r.o.** jediným akcionářem Společnosti.

## XV. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	31.12.2023	31.12.2022
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech a poskytnutých zápůjček	11 231	5 837



## XVI. Výnosy z poplatků a provizí

	31.12.2023	31.12.2022
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	44 721	43 159
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	276 509	317 172
<b>Celkem</b>	<b>321 230</b>	<b>360 331</b>

## XVII. Náklady na poplatky a provize

	31.12.2023	31.12.2022
Náklady na bankovní poplatky	24	19
Náklady na provize	49 153	46 750
Náklady na poplatek z investice	62 793	56 039
<b>Celkem</b>	<b>111 970</b>	<b>102 808</b>

## XVIII. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	31.12.2023	31.12.2022
Kurzové rozdíly	-151	-133

## XIX. Ostatní provozní výnosy

	31.12.2023	31.12.2022
Jiné provozní výnosy	300	1

Jiné provozní výnosy tvoří výnos z prodeje dopravního prostředku na základě kupní smlouvy.

## XX. Ostatní provozní náklady

	31.12.2023	31.12.2022
Jiné provozní náklady	147	155

## XXI. Správní náklady

	31.12.2023	31.12.2022
Náklady na nájemné	1 067	1 001
Náklady na právní, poradenské služby	221	489
Náklady na audit	528	402
Náklady na reklamu a propagaci	95	43
Náklady na ostatní služby spojené s činností	28 780	12 181
Náklady na zaměstnance – mzdy	33 323	28 964
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	6 971	8 326
Sociální náklady – penzijní připojištění	97	60
Ostatní náklady na zaměstnance	480	273
<b>Celkem</b>	<b>71 562</b>	<b>51 739</b>

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	11	13
---------------------------------------	----	----

Dohady na odměny členům statutárních orgánů včetně sociálního a zdravotního pojištění jsou za období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023 ve výši Kč 21 708 tis.

## XXII. Odpisy DHNM

	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0	122
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	31	68
<b>Celkem</b>	<b>31</b>	<b>190</b>

### XXIII. Tvorba a použití ostatních rezerv

	31.12.2023	31.12.2022
Rezerva na odměny členům statutárních orgánů	6 523	0
<b>Celkem</b>	<b>6 523</b>	<b>0</b>

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

	31.12.2023	31.12.2022
Zisk z běžné činnosti	142 377	211 144

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

	31.12.2023	31.12.2022
Daň z příjmů	28 400	38 299

Společnosti nevznikla povinnost účtovat o odložené dani.

### XXVI. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2023, a to:

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

	31.12.2023	31.12.2022
Celkový obhospodařovaný majetek	13 002 146	12 002 302
Výnosy z obhospodařovaného majetku	321 230	360 331

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

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

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

Společnost je zejména vystavena úvěrovému riziku z titulu depozitních operací na peněžním trhu vůči bankám na území členského státu a z běžných obchodně-závazkových vztahů. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv.

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
Pokladní hotovost	16	26
Pohledávky za bankami	24 180	151 101
Pohledávky za nebankovními subjekty	81 526	63 864
Ostatní aktiva	31 478	29 494
Náklady příštích období	606	3 620
<b>Celkem</b>	<b>137 806</b>	<b>248 105</b>

## Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Následující tabulka obsahuje cizoměnová aktiva a pasiva fondu v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle měn.

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

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Pokladní hotovost CZK	8	18
Pokladní hotovost EUR	8 (333 €)	8 (333 €)
Pohledávky za bankami	24 180	151 101
Pohledávky za nebankovními subjekty	81 526	63 864
Ostatní aktiva CZK	31 311	29 331
Ostatní aktiva EUR	167 (6.756,76 €)	163 (6.756,76 €)
Náklady příštích období CZK	382	3 429
Náklady příštích období EUR	224 (9.237,86 €)	191 (7.824,60 €)
<b>Celkem</b>	<b>137 806</b>	<b>248 105</b>

<b>Pasiva</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Závazky vůči bankovním subjektům	24	22
Ostatní pasiva CZK	40 816	48 719
Ostatní pasiva EUR	296 (11.977,99 €)	296 (12.250,99 €)
Výnosy a výdaje příštích období CZK	353	351
Výnosy a výdaje příštích období EUR	3 (105 €)	3 (105 €)
Rezervy	6 523	0
<b>Celkem</b>	<b>48 015</b>	<b>49 391</b>

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	CZK	CZK
<b>Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv</b>	<b>89 791</b>	<b>198 713</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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Pohledávky za bankami	24 180	151 101
Pohledávky za nebankovními subjekty	81 526	63 864

Splatnost u pohledávek za bankami nepřekračuje 3 měsíce.

Splatnost u pohledávek za nebankovními subjekty je 12 měsíců.

## Riziko likvidity

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení.

Společnost je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek.

Společnost vykazuje dle příslušných dob splatnosti k rozvahovému dni:

**31. 12. 2023**

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	16	0
Pohledávky za bankami	24 180	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	81 526
Ostatní aktiva	26 860	4 618
Náklady příštích období	396	210
<b>Celkem</b>	<b>51 452</b>	<b>86 354</b>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči bankám	24	0
Ostatní pasiva	41 112	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	356
Rezervy	0	6 523
<b>Celkem</b>	<b>41 136</b>	<b>6 879</b>

**31. 12. 2022**

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	26	0
Pohledávky za bankami	151 101	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	50 964	12 900
Ostatní aktiva	28 965	528
Náklady příštích období	235	3 385
<b>Celkem</b>	<b>231 291</b>	<b>16 813</b>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči bankám	22	0
Ostatní pasiva	34 065	14 950
Výnosy a výdaje příštích období	0	354
<b>Celkem</b>	<b>34 087</b>	<b>15 304</b>

**XXIX. Následné události**

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2023 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Den sestavení účetní závěrky: 26.03.2024

**Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:**

  
JUDr. Róbert Pružinský  
předseda představenstva

  
Ing. Zdeněk Nezval, MBA  
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:

  
Ing. Romana Hevákova

## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

### Zpracovatel:

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

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, za účetní období 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023 (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: **ZFP RF s.r.o.**

Spisová značka: C 100772 vedená u Krajského soudu v Brně

Sídlo: náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav

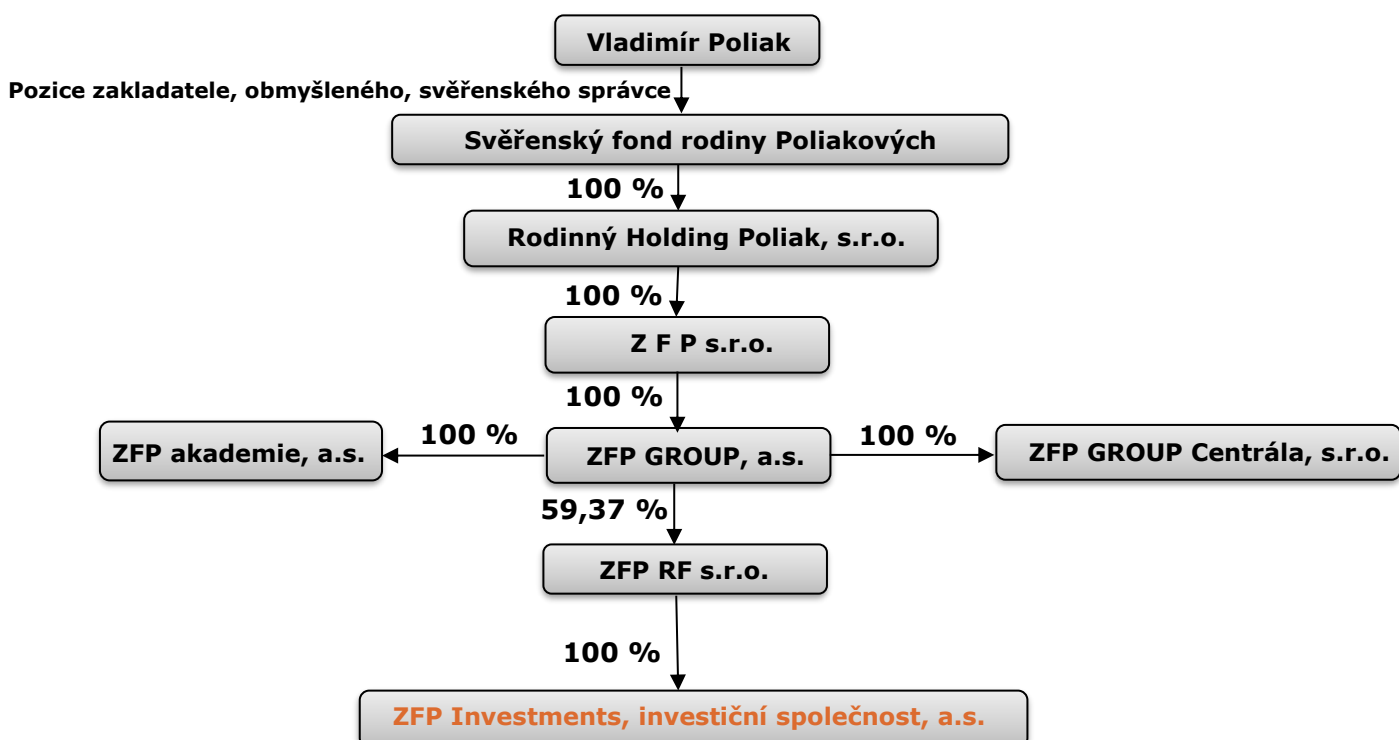
Identifikační číslo: 046 29 779

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

### Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Výše uvedená ovládající osoba je 100% vlastníkem osoby ovládané.

Struktura propojených osob:



Výše uvedený výčet propojených společností však není úplný. V této zprávě o vztazích nejsou uváděny ty propojené společnosti, které neuzavřely se společností ZFP Investments, investiční společnost, a.s. v předmětném období žádnou smlouvu, 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 ZFP akademie, a.s.

Smlouva o pověření výkonem některých činností, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých, kde je ZFP akademie, a.s. pověřena výkonem činností tak, že je zejména pověřena nabízením podílového listu obhospodařovaného fondu. Výhodou tohoto vztahu je zkušenost společnosti ZFP akademie, a.s. s těmito poskytovanými činnostmi, žádné nevýhody nejsou s výkonem činností dle této smlouvy spojeny.

Společnost ZFP GROUP Centrála, s.r.o.

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání v budově v Břeclavi, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých. Výhodou tohoto vztahu je poskytnutí prostor pro výkon činnosti společnosti v prostorech v Břeclavi, žádné nevýhody nejsou s výkonem činností dle této smlouvy spojeny.

Vladimír Poliak

Smlouvy o zápůjčce, a to za podmínek a cen v obchodním styku obvyklých. Výhodou tohoto vztahu je poskytnutí zápůjčky, úročené sazbou obvyklou v době uzavření smluv o zápůjčce, 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 Vladimíru Poliakovi, které jsou úročeny obvyklým způsobem.

- výplata podílu na zisku společníkovi (úhrada ztráty společníkem)
- Byl vyplacen podíl na zisku (dividenda) akcionáři.

**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 26.03.2024



JUDr. Róbert Pružinský  
předseda představenstva



Ing. Zdeněk Nezval  
místopředseda představenstva