



# Výroční zpráva 2017

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

## Zpráva o činnosti společnosti za rok 2017

Činnost společnosti v roce 2017 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 2017 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2017 dosáhl hodnoty 5 031 836 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu opětovně přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti.

## Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2018 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 - budovy Florenc Office Center zakoupenou do majetku tohoto fondu v březnu roku 2014, logistického centra obchodního řetězce Penny Market v Radonicích u Prahy, obchodního centra Frýda ve Frýdku-Místku, nabytého do majetku fondu v prosinci roku 2015, a dále logistického centra Tulipan Park Ostrava, jehož vlastníkem se fond stal v březnu roku 2016, administrativní budovy Váci Greens C v Budapešti, která byla pořízena v prosinci roku 2016. Naposledy byla v prosinci 2017 do majetku fondu nakoupena administrativní budova Kotlarska 11 v Krakově.

V roce 2018 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2018 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. 2017

Po 31.12.2017 nenastaly žádné významné skutečnosti, které by se týkaly společnosti.

## Ostatní údaje

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## Základní údaje

<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

V roce 2017 došlo k zápisu změn v osobě předsedy představenstva a předsedy dozorčí rady společnosti (viz níže informace o členech představenstva a dozorčí rady společnosti).

### b) Fondy, které byly obhospodařovány a administrovány investiční společností v roce 2017

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 2017 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 2017 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2017 činil 5 031 835 tis. Kč. Společnost období ukončila opět se ziskem, který je pro rok 2017 ve výši 26 069 tis. Kč po zdanění, který bude celý rozdělen mezi akcionáře společnosti formou dividend.

### d) Členové představenstva a dozorčí rady

#### předseda představenstva:

##### **JUDr. Róbert Pružinský**

den vzniku funkce: 1. 1. 2017

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

Je absolventem magisterského studia na City University of Seattle. Od roku 2003 je obchodním ředitelem slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s. a od roku 2008 zastává i funkci člena představenstva této společnosti.

#### člen představenstva a portfolio manager:

##### **Ing. Vladimír Bencz**

den vzniku funkce: 23. 8. 2012

Je absolventem Ekonomické univerzity v Bratislavě (národohospodářská fakulta). Od roku 2001 je výkonným ředitelem a současně členem představenstva slovenské investiční společnosti IAD Investments, správ. spol., a.s., v roce 2013 byl zvolen předsedou představenstva této společnosti.

#### předseda dozorčí rady:

##### **Ing. Mgr. Dita Kaňová**

den vzniku funkce: 1. 12. 2016

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 2016 je místopředsedou představenstva a výkonným ředitelem společnosti ZFP akademie, a.s.

#### **místopředseda dozorčí rady:**

##### **Ing. Róbert Bartek**

den vzniku funkce: 23. 8. 2012

Je absolventem Ekonomické univerzity v Bratislavě (fakulta managementu). Od roku 2002 zastává funkce členů orgánů společností holdingu, jehož členem je slovenská investiční společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. V průběhu své praxe získal bohaté zkušenosti na finančním trhu.

#### **člen dozorčí rady:**

##### **Ing. Rastislav Danišek**

den vzniku funkce: 18. 2. 2013

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Bratislavě (národohospodářská fakulta). Od roku 2002 zastává funkce členů orgánů společností holdingu, jehož členem je slovenská investiční společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. V průběhu své praxe získal bohaté zkušenosti na finančním trhu.

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

V roce 2017 měly na společnosti kvalifikovanou účast tyto osoby s tím, že k datu 1.3.2017 byla společnost ZFP akademie, a.s. jako akcionář nahrazena společností ZFP RF s.r.o. Akcionáři investiční společnosti k 31.12.2017 byly následující osoby s podílem 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. 2017 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

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

V roce 2017 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

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

V roce 2017 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) Informace o rizicích**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Kapitál</b>	26000	17321
Původní kapitál (Tier1)	26000	17321
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	26000	26000
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta	0	-8679
Nerozdělený zisk/neuhrazená za předch. období	0	-8679
Použitelný zisk/ztráta		
Jiná nehmotná aktiva	0	0
<b>Kapitálové poměry</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	33,80	36,41
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	33,80	36,41
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	33,80	36,41
<b>Rizikové expozice celkem</b>	76 924	47576
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	38 167	32693
Expozice vůči institucím	7 587	4377
Expozice vůči podnikům	29 523	27920
Ostatní expozice	1 057	395
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	38 757	14883
<b>Poměrové ukazatele</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kapitálová přiměřenost	viz Kap.poměry	viz Kap.poměry
Zadluženost I	15,00%	17,77%
Zadluženost II	19,74%	23,94%
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	38,04%	39,75%
Rentabilita aktiv podle § 16 a odst. 7 ZPKT	38,04%	39,75%

Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	100,27%	115,25%
Rentabilita tržeb	22,31%	19,37%
Správní náklady na jednoho zaměstnance	2409541	2053051

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-uverejnovane-informace/>.

V Praze 24. 4. 2018

**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 2017

společnosti

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

Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

---

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

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2017, 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 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 obdržení 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 nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 24. dubna 2018

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

<b>Aktiva</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>
	tis. Kč	tis. Kč
Pokladní hotovost	6	21
Pohledávky za bankami	37 933	21 886
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 261	19 263
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	599	131
Ostatní aktiva	10 272	8 660
Náklady příštích období	458	265
<b>Aktiva celkem</b>	<b>68 529</b>	<b>50 226</b>

<b>Pasiva</b>	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči bankovním subjektům	59	24
Ostatní pasiva	10 278	8 925
Výnosy a výdaje příštích období	368	145
Rezervy	5 755	3 849
Základní kapitál	26 000	26 000
Nerozdělený zisk nebo ztráta		-8 679
Zisk nebo ztráta za účetní období	26 069	19 962
<b>Pasiva celkem</b>	<b>68 529</b>	<b>50 226</b>

## Výkaz zisku a ztráty

	<b>31. prosince 2017</b>	<b>31. prosince 2016</b>
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	759	275
Výnosy z poplatků a provizí	116 837	103 070
Náklady na poplatky a provize	60 054	58 766
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-85	-56
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	12	15
Správní náklady	21 686	16 425
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	239	366
Tvorba a použití rezerv	1 906	3 849
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	33 614	23 868
Daň z příjmů	7 545	3 906
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti po zdanění</b>	<b>26 069</b>	<b>19 962</b>

## Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	<b>26 000</b>						-17 707	<b>9 028</b>	<b>17 321</b>
čistý zisk/ztráta za účet.období								19 962	19 962
ostatní změny							9 028	-9 028	
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>26 000</b>						<b>-8 679</b>	<b>19 962</b>	<b>37 283</b>

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk, ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>	<b>26 000</b>						<b>-8 679</b>	<b>19 962</b>	<b>37 283</b>
čistý zisk/ztráta za účet.období								26 069	26 069
ostatní změny							8 679	-19 962	-11 283
<b>Zůstatek k 31.12.2017</b>	<b>26 000</b>						<b>0</b>	<b>26 069</b>	<b>52 069</b>

Sestaveno dne: 24. 4. 2018

**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

# 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. 2017 jeden podílový fond, a to s názvem ZFP realitní fond, otevřený podílový fond ZFP Investments, investiční společnost, a.s., ISIN CZ0008474046. Povolení k vytvoření otevřeného podílového fondu získala Společnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 17. 6. 2013, sp.zn. Sp/2013/409/571, č.j. 2013/7017/570, které nabylo právní moci dne 17. 6. 2013. Fond je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou. Podílový fond vytvořený a spravovaný Společností není samostatný právní subjekt. Sestavuje však samostatnou účetní závěrku. Podílový fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu. Podílový fond shromažďuje peněžní prostředky od veřejnosti. Z hlediska druhů pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde spíše o konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak ve vztahu ke konkrétní povaze jednotlivých druhů nemovitostních aktiv je nutné upozornit na fakt, že při jejich náležitém obhospodařování nejsou rychle likvidní. Čistá hodnota majetku fondu k 31. 12. 2017 je Kč 5 031 835 423,99.

V čele vedení Společnosti stojí country manager.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2017

### **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. 2017 měla Společnost celkem 9 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. 2017 za účetní období 1. 1. 2017 - 31. 12. 2017 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 prostředkovatelům dle smlouvy se ZFP akademie, a.s.

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

Společnosti náleží za správu podílového fondu odměna vypočítaná z průměrné roční čisté hodnoty objemu majetku v podílovém fondu. Odměna Společnosti se účtuje do výnosů Společnosti. Správcovský poplatek je stanoven na základě ceníku z roční čisté hodnoty majetku

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

### **g) Pohledávky**

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě.

### **h) Vlastní kapitál**

Základní kapitál Společnosti se vyazuje ve výši, která je zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze. 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

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Pokladní hotovost CZK	6	21

### IV. Pohledávky za bankami

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Běžné účty u bank	37 933	21 886

### V. Pohledávky za nebankovními subjekty

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Ostatní pohledávky	19 261	19 263
Společnost poskytla zápůjčku spřízněným osobám.		

### VI. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2016 PC</b>	1 474	0	1474
K 31. 12. 2016-ZC	253	0	253

	Software	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2017-Požizovací cena</b>	1 474	0	1 474
Přírůstky	0	0	0
Oprávký	1 474	0	1 474
K 31. 12. 2017-Zůstatková cena	0	0	0

### VII. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2016-PC</b>	402	145	0	547
K 31. 12. 2016-ZC	32	99	0	131

	Dopravní prostředky	Zařízení	Ostatní	Celkem
<b>K 1. 1. 2017-Požizovací cena</b>	402	292	0	694
Přírůstky	666	43	0	709
Oprávký	535	269	0	804
K 31.12.2017-Zůstatková cena	533	66	0	599

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

### VIII. Ostatní aktiva

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Pohledávky z obchodního styku	9 661	8 283
Poskytnuté provozní zálohy	611	377
<b>Celkem</b>	<b>10 272</b>	<b>8 660</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. 2017	31. 12. 2016
Náklady příštích období	458	247
Příjmy příštích období	0	18
<b>Celkem</b>	<b>458</b>	<b>265</b>

## X. Závazky vůči bankovním subjektům

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Ostatní závazky	59	24

## XI. Ostatní pasiva

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Závazky z obchodního styku	3 689	4 198
Závazky vůči zaměstnancům	511	418
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	316	263
Závazky vůči státnímu rozpočtu	5 762	4 046
<b>Celkem</b>	<b>10 278</b>	<b>8 925</b>

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

IAD Investments, správ. spol., a.s.	437	218
ZFP akademie, a.s.	3 035	3 686

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31. 12. 2017 a 2016 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. 2017	31. 12. 2016
Dohadné účty pasivní	95	82
Výdaje příštích období	273	63
<b>Celkem</b>	<b>368</b>	<b>145</b>

Dohadné účty pasivní obsahují nevyfakturované služby pronajímatele a auditorské společnosti.

## XIII. Rezervy

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Rezerva na mzdy	5 755	3 849

Rezerva byla vytvořena na odměny, které budou vyplaceny statutárním orgánům v r. 2018.

## XIV. Základní kapitál

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
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. K datu 1. 3. 2017 došlo ke změně akcionáře, kdy společnost ZFP akademie, a.s. byla nahrazena společností 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**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech	759	275

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	37 998	40 654
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	78 839	62 416
<b>Celkem</b>	<b>116 837</b>	<b>103 070</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Náklady na bankovní poplatky	20	24
Náklady na provize	37 998	40 654
Náklady na poplatek z investice	22 036	18 088
<b>Celkem</b>	<b>60 054</b>	<b>58 766</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kurzové rozdíly	-85	-56

## **XIX. Ostatní provozní výnosy**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Jiné provozní výnosy	0	0

## **XX. Ostatní provozní náklady**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Jiné provozní náklady	12	15

## **XXI. Správní náklady**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Náklady na nájemné	874	602
Náklady na právní, poradenské služby	178	123
Náklady na audit	406	406
Náklady na reklamu a propagaci	38	4
Náklady na ostatní služby spojené s činností	6 041	5 748
Náklady na zaměstnance – mzdy	10 541	6 961
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	2 796	2 070
Sociální náklady – penzijní připojištění	131	111
Ostatní náklady na zaměstnance	681	400
<b>Celkem</b>	<b>21 686</b>	<b>16 425</b>

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců 9 7

Odměny členům představenstva (fixní složka) byly v roce 2017 vypláceny, a to ve výši Kč 660 tis.

## XXII. Odpisy DHNM

	2017	2016
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	239	113
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	0	253
<b>Celkem</b>	<b>239</b>	<b>366</b>

## XXIII. Tvorba a použití ostatních rezerv

	2017	2016
Rezerva na mzdy	5 755	3 849
Rezerva byla vytvořena jako nedaňová na mzdy, které budou vyplaceny v r. 2018.		

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

	2017	2016
Zisk z běžné činnosti	33 614	23 868

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

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

	2017	2016
Daň z příjmů	7 545	3 906

## XXVI. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala 1 otevřený podílový fond k 31. 12. 2017, a to:

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

	2017	2016
Celkový obhospodařovaný majetek	5 031 856	3 881 638
Výnosy z obhospodařovaného majetku	116 837	103 070

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

Aktiva	2017	2016
Pokladní hotovost	6	21
Pohledávky za bankami	37 933	21 886
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 261	19 263
Ostatní aktiva	10 272	8 660
Náklady příštích období	458	265
<b>Celkem</b>	<b>67 930</b>	<b>50 095</b>

Aktiva vykázaná v roce 2017, 2016 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	2017	2016
Pokladní hotovost	6	21
Pohledávky za bankami	37 933	21 886
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 261	19 263
Ostatní aktiva	10 272	8 660
Náklady příštích období	458	265
<b>Celkem</b>	<b>67 930</b>	<b>50 095</b>

Pasiva	2017	2016
Závazky vůči bankovním subjektům	59	24
Ostatní pasiva	10 278	8 925
Výnosy a výdaje příštích období	368	145
Rezervy	5 755	3 849
<b>Celkem</b>	<b>16 460</b>	<b>12 943</b>

	2017	2016
	CZK	CZK
<b>Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv</b>	<b>51 470</b>	<b>37 152</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:

	2017	2016
Pohledávky za bankami	37 933	21 886
Pohledávky za nebankovními subjekty	19 261	19 263

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. 2016**

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	21	0
Pohledávky za bankami	21 886	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	19 263
Ostatní aktiva	8 280	380
Náklady příštích období	0	265
<b>Celkem</b>	<b>30 187</b>	<b>19 908</b>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči bankám	24	0
Ostatní pasiva	8 925	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	145
Rezervy	3 849	0
<b>Celkem</b>	<b>12 798</b>	<b>145</b>

**31. 12. 2017**

<b>Aktiva</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>
Pokladní hotovost	6	0
Pohledávky za bankami	37 933	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	19 261
Ostatní aktiva	9 661	611
Náklady příštích období	0	458
<b>Celkem</b>	<b>47 594</b>	<b>20 330</b>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči bankám	59	0
Ostatní pasiva	10 278	0
Výnosy a výdaje příštích období	0	368
Rezervy	5 755	0
<b>Celkem</b>	<b>16 092</b>	<b>368</b>

**XXIX. Následné události**

Mezi dnem sestavení účetní závěrky a dnem, ke kterému se účetní závěrka sestavuje, nedošlo k žádným změnám.

Den sestavení účetní závěrky: 24. 4. 2018

**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 § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, za účetní období 1. 1. 2017 až 31. 12. 2017 (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. přízněným osobám) společnosti, které jsou úročeny obvyklým způsobem.

- výplata podílu na zisku společníkovi (úhrada ztráty společníkem)

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

#### **Vznik újmy u ovládané osoby:**

Ze vztahů mezi společnostmi nevznikla společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s. žádná újma.

Zpráva byla zpracována představenstvem společnosti.

V Praze dne 30. 3. 2018



JUDr. Róbert Pružinský  
předseda představenstva



Peter Lukáč  
místopředseda představenstva