



Výroční zpráva 2025

ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

Zpráva o činnosti společnosti za rok 2025

V roce 2025 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 2025 byla především úplata za obhospodařování majetku fondu ZFP realitní fond, jehož fondový kapitál ke dni 31. 12. 2025 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu dosáhl hodnoty 14 354 108 tis. Kč. Nárůst fondového kapitálu opětovně přispěl k pozitivnímu hospodářskému výsledku společnosti.

Zpráva o předpokládaném vývoji činnosti společnosti

V roce 2026 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, administrativní budovy Landererova 12, která byla do portfolia fondu pořízena v květnu 2023, pozemků určených pro development v lokalitě Zakzów v Polsku, které byly do portfolia fondu pořízeny v červnu 2024 a obchodního centra Bory Mall v Bratislavě, které rozšířilo portfolio fondu v září 2025.

V roce 2026 společnost bude nadále spolupracovat spolu s distributorem tohoto fondu společností ZFP akademie, a.s. na kontinuálním zvyšování investic do tohoto fondu. V roce 2025 předpokládá společnost díky stabilnímu nárůstu investic do fondu opět vyšší hospodářský výsledek. Tento předpoklad vychází z předchozích výsledků a je založen na dlouholetých zkušenostech, na znalosti investorského potenciálu, motivované distribuci s vybudovanou rozsáhlou klientelou.

Zpráva o skutečnostech nastalých po 31. 12. 2025

Po 31.12.2025 nenastaly žádné významné skutečnosti, které by se týkaly společnosti. Účetní závěrka k 31.12.2025 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

Obchodní firma:	ZFP Investments, investiční společnost, a.s.
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	242 52 654
Právní forma:	akciová společnost
Datum zápisu do OR:	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18374, dne 23. 8. 2012
Základní kapitál:	26 000 000 Kč

Náležitosti výroční zprávy

a) Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

V roce 2025 nedošlo k zápisu žádných změn v obchodním rejstříku.

b) Fondy, které byly obhospodařovány a administrovány investiční společností v roce 2025

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 2025 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 2025 byl především poplatek za obhospodařování tohoto fondu, jehož fondový kapitál ke konci roku 2025 při pravidelném ocenění majetku a závazků fondu činil 14 354 108 tis. Kč. Společnost období ukončila opět se ziskem, který je pro rok 2025 ve výši 134 916 tis. Kč po zdanění.

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:

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.

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 1.1.2025 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 1.1.2025 působí i jako člen představenstva ZFP GROUP, a.s.

e) Osoby s kvalifikovanou účastí na investiční společnosti

Jedinou osobou s kvalifikovanou účastí byla k 31.12.2025 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. 2025 neměla kvalifikovanou účast na žádných osobách.

g) Osoby jednající s investiční společností ve shodě

V roce 2025 společnost nejednala ve shodě s žádnou osobou.

h) Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2025 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 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
- 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 dozorčí radě.

I) Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrových ukazatelích

	31.12.2025	31.12.2024
Kapitál	24 173	21 783
Původní kapitál (Tier1)	24 173	21 783
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	1 863	4 217
Kapitálové poměry	31.12.2025	31.12.2024
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1	9,87	9,58
Kapitálový poměr pro kapitál tier 1	9,87	9,58
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	9,87	9,58
Rizikové expozice celkem	244 617	227 452
Rizikově vážené expozice pro úvěrové riziko při STA celkem	52 059	50 616
Expozice vůči institucím	22 551	21 547
Expozice vůči podnikům	26 239	26 972
Ostatní expozice	3 269	2 096
Dodatečné rizikové expozice z důvodu uplatňování režijních nákladů	192 558	176 837
Poměrové ukazatele	31.12.2025	31.12.2024
Kapitálová přiměřenost	viz Kap. poměry	viz Kap. poměry
Zadluženost I	28,42 %	25,57 %
Zadluženost II	42,62 %	36,74 %
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	139,97 %	102,57 %
Rentabilita aktiv podle § 16 a odst. 7 ZPKT	90,94 %	90,06 %
Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	575,51 %	571,71 %
Rentabilita tržeb	37,77 %	39,39 %
Správní náklady na jednoho zaměstnance	7 733 981	7 621 942

V Praze dne 24.3.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:


 JUDr. Róbert Pružinský
 předseda představenstva


 Ing. Václav Tomek
 místopředseda představenstva

Finanční část

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

o ověření roční účetní závěrky sestavené
za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 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 obdržených 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 24. března 2026



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: 24. březen 2026

ROZVAHA

31.12.2025
(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		153 073	-4 716	148 357	156 391
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank		11		11	18
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)		112 757		112 757	127 737
	v tom: a) splatné na požádání		112 757		112 757	107 737
	b) ostatní pohledávky za bankami		0		0	20 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		0			
	v tom: a) pohledávky splatné na požádání		0		0	0
	b) ostatní pohledávky za nebankovními subjekty		0		0	0
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)		9 043	-2 962	6 081	4 217
	a) goodwill		0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		9 043	-2 962	6 081	4 217
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)		2 346	-1 754	592	1 539
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0		0	0
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek		2 346	-1 754	592	1 539
11	Ostatní aktiva		26 239		26 239	22 322
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období		2 677		2 677	557

	PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		148 357	156 391
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)		15	12
	v tom: a) závazky splatné na požádání		0	0
	b) ostatní		15	12
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		0	0
	v tom: a) závazky splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky		0	0
3	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
4	Ostatní pasiva		41 681	39 635
5	Výnosy a výdaje příštích období		479	353
6	Rezervy (Σ)		7 265	7 542
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0
	b) na daně		0	0
	c) ostatní		7 265	7 542
7	Podřízené závazky		0	0
	Cizí zdroje		0	0
8	Základní kapitál (Σ)		26 000	26 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		26 000	26 000
9	Emisní ážio		0	0
10	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
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy		0	0
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		0	0
	z toho: a) z majetku a závazků		0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		0	0
15.I	Zisk nebo ztráta za účetní období		134 916	140 848
15.II	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku		-62 000	-58 000
16	Vlastní kapitál	-	98 916	108 848
Sestaveno dne:				
			24.03.2026	
Sestavil: Martina Koupová				

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: 24. březen 2026

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2025

(v tisících Kč)

		Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	3 081	5 007
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) úroky z ostatních aktiv	3 081	5 007
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	59	52
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)		
	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	357 211	357 539
5	Náklady na poplatky a provize	107 293	102 489
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-156	-198
7	Ostatní provozní výnosy	0	0
8	Ostatní provozní náklady	188	352
9	Správní náklady (Σ)	79 660	78 506
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)	56 347	58 511
	z toho: aa) mzdy a platy	46 572	48 151
	ab) sociální a zdravotní pojištění	9 361	9 596
	ac) ostatní	414	764
	b) ostatní správní náklady	23 313	19 995
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 (Σ)	2 217	960
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	Tvůrba a použití ostatních rezerv	-277	1 020
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	170 996	178 969
23	Daň z příjmu	36 080	38 121
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	134 916	140 848
Sestaveno dne:			
		24.03.2026	
Sestavil: Martina Koupová			

Přehled o změnách vlastního kapitálu

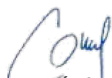
	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	26 000	0	0	0	0	0	63 977	89 977
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	140 848	140 848
Zálohy na podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	-58 000	-58 000
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	-63 977	-63 977
Zůstatek k 31.12.2024	26 000	0	0	0	0	0	82 848	108 848

Zůstatek k 1.1.2025	26 000	0	0	0	0	0	82 848	108 848
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 nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	134 916	134 916
Zálohy na podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	-62 000	-62 000
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	-82 848	-82 848
Zůstatek k 31.12.2025	26 000	0	0	0	0	0	72 916	98 916

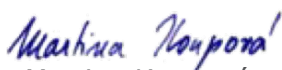
Sestaveno dne 24.3.2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva


Ing. Václav Tomek
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví:


Martina Koupová

Přehled o peněžních tocích

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH		ZFP Investments, Investiční společnost, a.s. Antala Staška 2027/79 120 00 Praha 2 14000 Praha 4-Krč IČO: 24252654	
za období končící k 2025 (v celých tisících Kč)			
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	127 755	24 196
	<i>Peněžní toky z provozní činnosti</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	170 996	178 969
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-1 141	-3 027
A. 1. 1.	Odписы stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	2 217	960
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-277	1 020
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)		
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	-3 081	-5 007
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	169 855	175 942
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-3 863	7 725
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-6 035	9 205
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	2 172	-1 480
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	165 992	183 667
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A. 4.	Přijaté úroky (+)	3 081	5 007
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-36 080	-38 121
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	132 993	150 553
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 135	-6 531
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		81 526
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 135	74 995
	<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	3	-12
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-144 848	-121 977
C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C. 2. 2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-140 848	-113 977
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 (-)	-4 000	-8 000
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-144 845	-121 989
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-14 987	103 559
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	112 768	127 755
Sestaveno dne: 24.03.2026	Jméno a podpis statutárního orgánu: Václav Tomek, Róbert Pružinský		

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 31.12.2025 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 31.12.2025 je 14 354 108 161,46 Kč.

Členové statutárních orgánů k 31.12.2025:

Představenstvo:

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

Dozorčí rada:

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

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců eviduje Společnost k 31.12.2025 ve výši 10,3 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.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2025 za účetní období 1.1.2025 – 31.12.2025 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) Úrokové výnosy a náklady

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

e) 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.

f) Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši, která je zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze. Společnost nemá vytvořeny ze zisku žádné rezervní fondy a ani ostatní fondy.

h) 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.

i) Závazky

Závazky se vykazují v nominální hodnotě.

j) Leasing

Společnost, jako nájemce, aplikuje od 1.1.2024 mezinárodní účetní standard IFRS 16. V rozvaze vykazuje Společnost v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ aktiva, která reprezentují právo k užití aktiv a která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň účetní jednotka vykazuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“.

Ocenění práva k užívání aktiva vychází ze současné hodnoty závazku z leasingu snížené o leasingové pobídky a zvýšené o počáteční přímé náklady leasingu uhrazené nájemcem. Pořizovací cena aktiva je snížena o opravy za dobu užívání. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasingu je na začátku leasingového období oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita přírůstková úroková sazba.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu a změny tržní úrokové sazby, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Společnost neaplikuje standard na krátkodobé leasingy a leasingy z aktiv s nevýznamnou hodnotou.

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 příjmů 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 apod.).

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

	31.12.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost CZK	11	18

IV. Pohledávky za bankami

	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	112 757	107 737
Termínované vklady	0	20 000

V. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ostatní	Celkem
K 1.1.2024 - Pořizovací cena	1 996	84	2 080
K 31.12.2024 - Zůstatková cena	4 217	0	4 217
	Software	Ostatní	Celkem
K 1.1.2025 - Pořizovací cena	5 908	0	5 908
Přírůstky	3 135	0	3 135
Oprávký	2 962	0	2 962
Úbytky	0	0	0
K 31.12.2025 - Zůstatková cena	6 081	0	6 081

VI. Dlouhodobý hmotný majetek

(provozní dlouhodobý hmotný majetek)

	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1.1.2024 - Pořizovací cena	335	0	335
K 31.12.2024 - Zůstatková cena	0	1 539	1 539

	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1.1.2025 - Pořizovací cena	335	2 011	2 346
Přírůstky	0	0	0
Oprávký	335	1 419	1 754
Úbytky	0	0	0
K 31.12.2025 - Zůstatková cena	0	592	592

Součástí hodnoty dlouhodobého hmotného majetku – ostatní je právo k užívání aktiva v zůstatkové hodnotě 592 tis. Kč. Společnost eviduje právo k užití aktiv z titulu nájmu kancelářských prostor a automobilu.

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

VII. Ostatní aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodního styku	25 480	26 206
Zálohy na daň z příjmu právnických osob	0	33 341
Rezerva na daň z příjmů právnických osob	0	-38 120
Odložená daňová pohledávka	0	5
Poskytnuté provozní zálohy	759	765
Dohadné účty aktivní – úroky z termínovaných vkladů	0	125
Celkem	26 239	22 322

Pohledávky z obchodního styku se týkají služeb za obhospodařování. Poskytnuté provozní zálohy souvisejí především se smlouvou o nájmu kancelářských prostor.

VIII. Náklady a příjmy příštích období

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady příštích období	2 677	557

Náklady příštích období představují zejména časové rozlišení nákladů vynaložených na manažerské pojištění, licenční poplatky a časové rozlišení nákladů vynaložených na akci týkající se sníženého vstupního poplatku pro investici do ZFP realitního fondu.

IX. Závazky vůči bankovním subjektům

	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní závazky	15	12

X. Ostatní pasiva

	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodního styku	7 885	8 703
Závazky vůči zaměstnancům	1 286	1 180
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	611	497
Závazky vůči státnímu rozpočtu	546	306
Dlouhodobé závazky z leasingu	425	1 381
Dohadné účty pasivní	27 870	27 568
Závazky vůči akcionářům	0	0
Zálohy na daň z příjmu právnických osob	-33 188	0
Rezerva na daň z příjmů právnických osob	36 253	0
Odložená daňová pohledávka	-7	0
Celkem	41 681	39 635

Dohadné účty pasivní obsahují zejména odměny statutárním orgánům včetně sociálního a zdravotního pojištění a nevyfakturované služby pronajímatele kancelářských prostor. Rezerva na daň z příjmu právnických osob je vytvořena ve výši 36 253 770,- Kč.

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

ZFP akademie, a.s.	5 211	7 518
ZFP GROUP Centrála, s.r.o.	39	39

Jedná se o krátkodobé závazky.

Společnost neměla k 31.12.2025 a k 31.12.2024 žádné závazky po splatnosti z veřejného zdravotního pojištění, z pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti ani nedoplatky na daních.

XI. Výnosy a výdaje příštích období

	31.12.2025	31.12.2024
Výdaje příštích období	479	353

XII. Rezervy

	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva ostatní	7 265	7 542

V účetním období se tvořila rezerva na odměny členům statutárních orgánů v celkové výši 7 265 400,- Kč. Další rezervou je rezerva na daň z příjmu právnických osob, která je uvedena v ostatních pasivech.

XIII. Základní kapitál

	31.12.2025	31.12.2024
149 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč	14 900	14 900
2 220 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	11 100	11 100
Celkem	26 000	26 000

Akcionáři Společnosti jsou ZFP RF s.r.o., IČ 04629779 se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav a společnost Z F P s.r.o., IČ 60745347 se sídlem Na Řádku 3416/2, 690 02 Břeclav.

Společnost ZFP RF s.r.o. vlastní 98 % akcií a společnost Z F P s.r.o. vlastní 2 % akcií společnosti ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

XIV. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy z ostatních úroků na běžných bank. účtech a poskytnutých zápůjček	2 594	4 882
Úroky z termínovaných vkladů	487	125
Celkem	3 081	5 007

XV. Náklady na úroky a podobné náklady

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na úroky z leasingu	59	52

XVI. Výnosy z poplatků a provizí

	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy ze vstupních poplatků z podílových listů	36 755	36 859
Výnosy z obhospodařování podílového fondu	320 456	320 680
Celkem	357 211	357 539

XVII. Náklady na poplatky a provize

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na bankovní poplatky	21	25
Náklady na provize	38 483	36 859
Náklady na poplatek z investice	68 789	65 605
Celkem	107 293	102 489

XVIII. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	31.12.2025	31.12.2024
Kurzové rozdíly	-156	-198

XIX. Ostatní provozní náklady

	31.12.2025	31.12.2024
Jiné provozní náklady	188	352

XX. Správní náklady

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na nájemné	644	1 139
Náklady na audit	792	528
Náklady na reklamu a propagaci	109	23
Náklady na ostatní služby spojené s činností	21 768	18 305
Náklady na zaměstnance – mzdy	46 572	48 151
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	9 248	9 470
Sociální náklady – penzijní připojištění	113	126
Ostatní náklady na zaměstnance	414	764

Celkem	79 660	78 506
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	10,3	10,3

Dohady na odměny členům statutárních orgánů včetně sociálního a zdravotního pojištění jsou za období 1.1.2025 – 31.12.2025 ve výši 26 096 tis. Kč.

XXI. Odpisy DHNM

	31.12.2025	31.12.2024
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	947	472
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	1 270	488
Celkem	2 217	960

XXII. Tvorba a použití ostatních rezerv

	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva na odměny členům statutárních orgánů	-277	1 020

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

	31.12.2025	31.12.2024
Zisk z běžné činnosti	170 996	178 969

XXIV. Daň z příjmů, odložená daň z příjmů

	31.12.2025	31.12.2024
Daň z příjmů	36 082	38 126
Daň z příjmů – odložená	-2	-5

Rezerva na daň z příjmů právnických osob je za zdaňovací období 1.1.-31.12.2025 ve výši 36 254 tis. Kč.

Daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období 1.1.-31.12.2024 byla ve výši 37 948 tis. Kč.

Hodnota odložené daně z příjmů je vypočtena z dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka/závazek uplatněn, tj. 21 %. Společnost účtuje o odložené daňové pohledávce k leasingu dle IFRS 16.

XXV. Hodnoty svěřené k obhospodařování

Společnost obhospodařovala jeden otevřený podílový fond k 31.12.2025, a to:

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

	31.12.2025	31.12.2024
Čistá hodnota obhospodařovaného majetku	14 354 108	13 604 001
Výnosy z obhospodařovaného majetku	357 211	357 539

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 zpřístupněn v sídle Společnosti a na internetové adrese www.zfpinvest.com.

XXVI. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Společnost nemá jiný majetek ani závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze.

XXVII. 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	31.12.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost	11	18
Pohledávky za bankami	112 757	127 737
Ostatní aktiva	26 239	22 322
Náklady příštích období	2 677	557
Celkem	141 684	150 634

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:

Aktiva	31.12.2025	31.12.2024
Pokladní hotovost CZK	11	18
Pohledávky za bankami CZK	112 757	127 737
Ostatní aktiva CZK	26 075	22 152
Ostatní aktiva EUR	164 (6 756,76 €)	170 (6 756,76 €)
Náklady příštích období CZK	2 631	513
Náklady příštích období EUR	46 (1 888,54 €)	44 (2 150 €)
Celkem	141 684	150 634

Pasiva	31.12.2025	31.12.2024
Závazky vůči bankovním subjektům CZK	15	12
Ostatní pasiva CZK	40 091	38 280
Ostatní pasiva EUR	1 590 (65 574,07 €)	1 355 (53 811,97 €)
Výnosy a výdaje příštích období CZK	479	353
Rezervy CZK	7 265	7 542
Celkem	49 440	47 542

	31.12.2025	31.12.2024
	CZK	CZK
Čistá výše rozvahových aktiv/pasiv	92 259	103 092

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:

31.12.2025

	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pohledávky za bankami	112 757	0

31.12.2024

	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pohledávky za bankami	107 737	20 000

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:

31.12.2025

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	11	0
Pohledávky za bankami	112 757	0
Ostatní aktiva	25 864	375
Náklady příštích období	67	2 610
Celkem	138 699	2 985

Pasiva

Závazky vůči bankám	15	0
Ostatní pasiva	41 257	424
Výnosy a výdaje příštích období	479	0
Rezervy	7 265	0
Celkem	49 016	424

31. 12. 2024

Aktiva	do 3 měsíců	3-12 měsíců
Pokladní hotovost	18	0
Pohledávky za bankami	107 737	20 000
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Ostatní aktiva	21 941	381
Náklady příštích období	90	467
Celkem	129 786	20 848
Pasiva		
Závazky vůči bankám	12	0
Ostatní pasiva	38 254	1 381


Výnosy a výdaje příštích období	353	0
Rezervy	7 542	0
Celkem	46 161	1 381

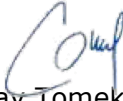
XXVIII. Následné události


Po 31.12.2025 nenastaly žádné významné skutečnosti, které by se týkaly společnosti. Účetní závěrka k 31.12.2025 je zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Den sestavení účetní závěrky: 24. března 2026

Podpisový záznam statutárního orgánu nebo člena statutárního orgánu účetní jednotky:


JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva


Ing. Václav Tomek
místopředseda představenstva

Podpisový záznam osoby zodpovědné za vedení účetnictví: 

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. 2025 až 31. 12. 2025 (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

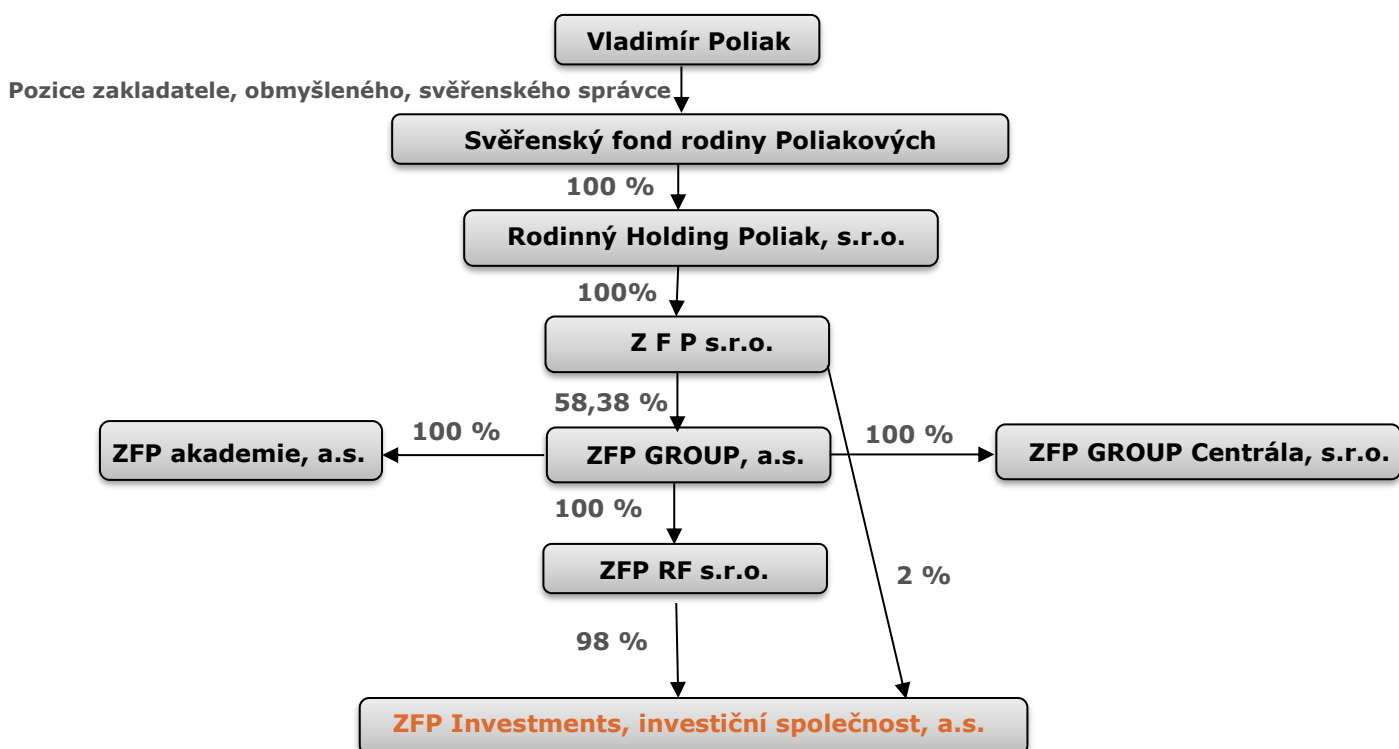
Identifikační číslo: 046 29 779

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Výše uvedená ovládající osoba je 98% 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.

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 24.3.2026



JUDr. Róbert Pružinský
předseda představenstva



Ing. Václav Tomek
místopředseda představenstva