

## **POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA**

### **IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

se sídlem Gajdošova 4392/7, Brno - Židenice, PSČ 615 00

**(za období 1. 1. 2016 – 30. 6. 2016)**

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

**AMISTA** investiční společnost, a.s.

## Obsah

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech .....	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta .....	2
3. Informace o činnosti Emitenta .....	7
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta .....	13

## 1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Gajdošova 4392/7, Brno - Židenice, PSČ 615 00  
IČ: 28516842  
DIČ: CZ 28516842  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/imos>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010  
(dále také „Fond nebo Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Brně, spisová značka oddíl B vložka 5 991  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 21. ledna 2009  
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Zapisovaný základní kapitál: 622.620.000 Kč  
Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.

## Cenné papíry

### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: listinné  
Počet kusů: 62 262 ks

### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 6 918 ks  
ISIN: CZ0008041936  
Název emise: IMOS DEV IFPZK

## 2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 25. ledna 2016.

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 31. 12. 2015 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2015.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nebyla nezávislým auditorem nijak přezkoumána.

### Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazů Rozvahy a Podrozvahových položek** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2015, které bylo auditováno
- **Výkazu zisku a ztráty** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

ROZVAHA  
 k 30.6.2016

v tis. Kč	AKTIVA	2016	2015
		Netto	Netto
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	29	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	0	0
2a	vydané vládními institucemi	0	0
2b	ostatní	0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	58 427	13 481
3a	splatné na požádání	58 427	13 481
3b	ostatní pohledávky	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	73 384	160 856
4a	splatné na požádání	0	0
4b	ostatní pohledávky	73 384	160 856
5	Dluhové cenné papíry	0	0
5a	vydané vládními institucemi	0	0
5b	ostatních subjektů	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	7 059	2 286
7a	v bankách	0	0
7b	v ostatních subjektech	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
8a	v bankách	0	0
8b	v ostatních subjektech	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
9a	zřizovací výdaje	0	0
9b	goodwill	0	0
9c	ostatní	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	2 093 931	1 706 676
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
10b	Ostatní	2 093 931	1 706 676
11	Ostatní aktiva	71 332	79 681
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	7	362
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 304 169</b>	<b>1 963 342</b>

v tis. Kč		PASIVA	2016	2015
1		Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	585 940	342 229
1a		splatné na požádání	0	0
1b		ostatní závazky	585 940	342 229
2		Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
2a		splatné na požádání	0	0
		v tom: úsporné	0	0
2b		ostatní závazky	0	0
2ba		v tom: úsporné se splatností	0	0
2bb		úsporné s výpovědní lhůtou	0	0
2bc		termínové se splatností	0	0
2bd		termínové s výpovědní lhůtou	0	0
3		Závazky z dluhových cenných papírů	0	0
3a		emitované dluhové cenné papíry	0	0
3b		ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4		Ostatní pasiva	193 070	182 048
5		Výnosy a výdaje příštích období	37 339	55 923
6		Rezervy	0	0
6a		na důchody a podobné závazky	0	0
6b		na daně	0	0
6c		ostatní	0	0
7		Podřízené závazky	0	0
8		Základní kapitál	622 620	691 800
8a		v tom: splacený základní kapitál	622 620	691 800
9		Emisní ážio	0	0
10		Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	108 604	108 604
10a		povinné rezervní fondy	108 604	108 604
10b		rezervní fondy k vlastním akciím	0	0
10c		ostatní rezervní fondy	0	0
10d		ostatní fondy ze zisku	0	0
10e		rizikový fond	0	0
11		Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12		Kapitálové fondy	69 180	0
13		Oceňovací rozdíly	45 577	49 110
13a		z majetku a závazků	45 291	48 824
13b		ze zajišťovacích derivátů	0	0
13c		z přepočtu účasti	286	286
14		Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	533 628	331 672
15		Zisk nebo ztráta za účetní období	108 211	201 956
16		Vlastní kapitál	1 487 820	1 383 142
<b>PASIVA CELKEM</b>			<b>2 304 169</b>	<b>1 963 342</b>

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		2016	2015
<b>Podrozvahová aktiva</b>			
1	Poskytnuté přísliby a záruky		
2	Poskytnuté zástavy	1 180 501	957 391
3	Pohledávky ze spotových operací		
4	Pohledávky z pevných termínových operací		
5	Pohledávky z opcí		
6	Odepsané pohledávky	83	83
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		
8	Hodnoty předané k obhospodařování		
<b>Podrozvahová pasiva</b>			
9	Přijaté přísliby a záruky	15 424	16 790
10	Přijaté zástavy a zajištění	3 161	3 161
11	Závazky ze spotových operací		
12	Závazky z pevných termínových operací		
13	Závazky z opcí		
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY k 30. 6. 2016

v tis. Kč		30. 6. 2016	30. 6. 2015
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	1 586	125
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-4 425	-3 528
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
3	Výnosy z akcií a podílu	0	0
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem		
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílu	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	-440	-159
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	123 526	91 793
7	Ostatní provozní výnosy	19 944	64 699
8	Ostatní provozní náklady	-1 250	-28 115
9	Správní náklady	-30 862	-32 199
9a	náklady na zaměstnance	0	0
9aa	mzdy a platy	0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění	0	0
9b	ostatní správní náklady	-30 862	-32 199
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku	0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku	0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku	0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. majetku	0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku	0	0
11a	odpisy hmotného majetku		
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku	0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	0	0
11d	odpisy nehmotného majetku	0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
13b	tvorba rezerv na záruky	0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post.pohledávek	0	0
14	Rozpuštění oprav. 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	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	0	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	108 079	92 616
20	Mimořádné výnosy	0	0
21	Mimořádné náklady	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	0	0
23	Daň z příjmů	132	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	108 211	92 616
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>108 079</b>	<b>92 616</b>

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2016 a 30. 6. 2016 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva se zvýšila o 17,4% a dosahují hodnoty 2 304 169 tis. Kč.
- Dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 2 093 931 tis. Kč je největší položkou aktiv a tvoří téměř 91% majetku fondu, jeho hodnota vzrostla o 387 255 tis. Kč (22,7%) nákupem nemovitosti na Malinovského náměstí v Brně (tzv. Paláce Morava) a pozemků v Kuřimi.
- Hodnota majetkových účastí fondu vzrostla třikrát koupí 100% podílu ve společnosti DEPRO INVEST a.s., IČ 282 61 887.  
Fond si nadále drží 50% podíl ve společnosti RUBELA, a.s., IČ 277 31 952.
- Ostatní aktiva fondu ve výši 71 602 tis. Kč jsou tvořena z více než 80% ostatními pohledávkami ve výši 58 127 tis. Kč; 18,6% ostatních aktiv tvoří poskytnuté zálohy, daně a dohadné položky.
- Největší změnou na straně pasiv je převod investičních akcií v hodnotě 69 180 tis. Kč ze základního kapitálu na ostatní kapitálové fondy.
- Vlastní kapitál se proti konci roku 2015 zvýšil o 7,6% díky hospodářskému výsledku za účetní období ve výši 108 211 tis. Kč. Zisk minulého období ve výši 201 956 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let, což způsobilo jeho nárůst o 60,9%.
- Přijetím dalších úvěrů na financování investiční činnosti se zvýšily závazky za bankovními institucemi o 243 711 tis. Kč (71,2%), což mělo dopad na růst zadluženosti fondu z 30% na konci roku 2015 na 35% k 30.6.2016.
- Za první půl rok se oproti minulému období zvýšil zisk o 15 595 tis. Kč (16,8%), a to zejména díky o 34,6% vyššímu zisku z prodeje z dlouhodobého hmotného majetku a úsporám ostatních provozních nákladů, které proti předcházejícímu období byly minimální. Tyto pozitivní vlivy byly sníženy výrazným (61,7%) poklesem ostatních provozních výnosů. Ostatními provozními náklady Fondu jsou převážně náklady z titulu pojistného a v roce 2015 zúčtování projektových výstupů. Ostatní provozní výnosy obsahují tržby z prodeje služeb, úplat za zřízení věcného břemene a pro rok 2015 z převodu práv k projektovým výstupům.
- Nově poskytnuté půjčky ve druhé polovině roku 2015 a nově přijaté půjčky v průběhu roku 2016 se projeví ve vyšších úrokových výnosech a nákladech.
- Kladná hodnota daně z příjmů právnických osob vznikla proúčtováním dohadné položky k této dani z minulého období.

V období mezi 30. 6. 2016 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.



### 3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. investuje více než 49 % hodnoty svého majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další hlavní majetkovou hodnotou, do níž Fond investuje, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách, které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu jsou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, např. investiční cenné papíry či nástroje peněžního trhu.

Fond drží v portfoliu primárně nemovitostní aktiva doplněná obchodními účastmi na nemovitostních společnostech a zabývá se jejich financováním.

- **Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta**

V březnu byla realizována transakce – přijetí úvěru se splatností 30. 4. 2031 od České spořitelny, a.s., IČO: 452 44 782, v celkové výši 260 miliónů Kč, a to za účelem splacení úvěru poskytnutého MONETA Money Bank, a.s. (GE Money Bank, a.s.), IČ: 256 72 720, na základě Smlouvy o úvěru ve výši 34,9 miliónu Kč a úvěru poskytnutého Československou obchodní bankou, a. s., IČO: 000 01 350, na základě Smlouvy o úvěru ve výši 41,6 miliónu Kč, a dále za účelem refinancování investičních výdajů ve výši 183, 5 miliónu Kč spojených v minulých obdobích s koupí nemovitostí zapsaných na LV č. 964 v katastru nemovitostí, katastrální území Štýřice, obec Brno, na LV č. 6552 v katastru nemovitostí, katastrální území Staré Brno, na LV č. 1634 v katastru nemovitostí, katastrální území Lesná, obec Brno, na LV č. 2434 a LV č. 23673, katastrální území Černovice, obec Brno, na LV č. 1011 v katastru nemovitostí, katastrální území Slatina, obec Brno, na LV č. 4982 v katastru nemovitostí, katastrální území Židenice, obec Brno a na LV č. 9228 v katastru nemovitostí katastrální území Židenice, obec Brno.

V březnu byla realizována transakce – prodej pozemku parc. č. 2485 zapsaného na LV č. 4982 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště pro Brno - město, pro obec Brno, katastrálním územím Židenice, a to v celkové hodnotě 10 miliónů Kč, přičemž v září 2015 pořizovací cena za pozemek činila 9 miliónů Kč. Prodej pozemku byl vyhodnocen jako přijatelnější řešení oproti realizaci malého developerského projektu.

V dubnu Fond koupil nemovitosti v katastrálním území Město Brno, Kouty nad Desnou a Domašov u Jeseníka za kupní cenu 253 miliónu Kč.

V dubnu byla realizována transakce – pořízení majetku do fondu, kterým byl převod akcií společnosti DEPRO INVEST a.s., IČO: 282 61 887 včetně práv s nimi spojenými od jediného akcionáře a nákup pohledávky tohoto akcionáře za kupovanou společností za celkovou kupní cenu 8,5 miliónu Kč.

V květnu byla podepsána smlouva o poskytnutí kontokorentního úvěru od Oberbank AG pobočka Česká republika, IČO: 260 80 222, ve výši 40 miliónů Kč, a to za účelem zajištění plynulého provozního financování (především pořizování investic, hmotného či nehmotného majetku apod.). Kontokorentní úvěr nahrazuje revolvingový úvěr ve výši 40 miliónů Kč, který byl poskytnut MONETA Money Bank, a.s. (GE Money Bank, a.s.), IČO: 256 72 720 a který byl ukončen k 31. 3. 2016.

V průběhu prvního pololetí roku 2016 došlo k odkoupení pozemků v katastrálním území Kuřim od soukromých vlastníků za hodnotu 50 miliónů Kč.

Ostatní transakce po sledovaném období:

V červenci Fond realizoval nákup obchodních podílů společností Keen Park s.r.o., IČO: 274 53 103 a Daramis House s.r.o., IČO: 283 81 874. V rámci této transakce bylo předmětem také postoupení pohledávek, které měl prodávající jakožto převodce za oběma společnostmi. Celková hodnota nakoupených podílů a pohledávek činila 37,1 miliónu Kč. Hlavním důvodem tohoto obchodu je skutečnost, že majetek nakupovaných společností je tvořen nemovitostí - pozemky v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno o rozloze 30 098 m<sup>2</sup>. Pozemky obou společností v Brně Horních Heršpicích se stanou základem nového developerského projektu, který počítá s výstavbou 300 bytových jednotek. Předpokládána ziskovost tohoto projektu je 28 %.

V červenci dále Fond jednal o nákupu 10 ks akcií emitovaných společností MAGNUM Terra, a.s., IČO: 282 61 852, a to za účelem vstupu do společnosti, která se v budoucnu bude podílet na obnově brownfieldu v Brně Králově poli. Akcie představují 50 % balík všech akcií společnosti a Fond se téhož měsíce stal 50% vlastníkem obchodního podílu společností MAGNUM Terra, a.s.

V srpnu Fond jednal o poskytnutí zápůjčky ve výši 30 miliónů Kč dceřiné společnosti DEPRO INVEST a.s., IČO: 282 61 887, jejímž je Fond jediným akcionářem. Zápůjčka byla sjednána jako úročená. Účelem zápůjčky je zahájení prací ze strany společnosti na projektu výstavby "Rezidenční projekt MEDIUMPARK" na pozemku p. č. 545/14 v k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové, ve vztahu k němuž je vydáno Magistrátem města Hradec králové, odbor stavební, stavební povolení.

Fond v srpnu přijímá od akcionáře Fondu zápůjčku až ve výši 180 miliónů Kč, zápůjčka je poskytována na dobu určitou do 31. 12. 2021 a je sjednána jako neúročená. Fond v září přijímá zápůjčku ve výši 40 miliónů Kč, která je poskytována na dobu od 7. 9. 2016 do 26. 11. 2016.

Dále v září Fond podepisuje úvěrovou smlouvu a přijímá úvěr ve výši 180 miliónů Kč od Oberbank AG pobočka Česká republika, IČO: 260 80 222, za účelem refinancování části kupní ceny nemovitosti - stavby zapsané na LV č. 109 pro obec Brno, katastrální území Město Brno. Konečná splatnost úvěru je 31. 10. 2031.

Fond nakupuje v srpnu a září nakupuje:

- pozemek, jehož součástí je stavba v katastrálním území Město Brno a movité věci umístěné v kupované stavbě za kupní cenu ve výši 84,8 miliónu Kč
- pozemky v katastrálním území Ponava, obec Brno o rozloze 49 511 m<sup>2</sup> v celkové hodnotě 388,8 miliónu Kč. Fond zde bude realizovat developerský projekt.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je dlouhodobě schopno generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Portfolio Fondu bude v budoucím období i nadále zaměřeno na nemovitosti ve vybraných lokalitách v rámci České republiky.

V následujícím pololetí roku 2016 bude Emitent pokračovat ve správě a optimalizaci nákladů svého portfolia nemovitostních aktiv. Plynoucí výnosy budou reinvestovány v souladu s investiční strategií a statutem Emitenta tj. investování do aktiv nemovité povahy a do aktiv majících formu akcií nebo obchodních podílů.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) **Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

Fond vlastní nemovitostní aktiva v Brně, Pardubicích, Kladně, Berounu, Karlových Varech, Olomouci, Ostravě a Praze, přičemž se jedná zejména o budovy či stavby nebo pozemky. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, rostoucí poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých Fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu Fondu.

K 30. 6. 2016 evidoval Fond přijaté bankovní úvěry ve výši 585 940 tis. Kč. Splátky úvěrů a naběhlého příslušenství Fondu jsou kryty příjmy z prodeje dlouhodobého majetku (developerská činnost), poskytnutých služeb a pronájmů, přičemž celkově jsou tyto příjmy v dostatečné výši na to, aby nebyla ohrožena likvidita fondu ve vztahu k přijatým úvěrům a dalším závazkům Fondu.

*Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.*

#### b) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostat svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Riziko vypořádání je u Fondu spojeno především s developerskou činností a následným prodejem nemovitého majetku, dále pak při poskytování služeb a pronájmu nemovitostí. Při prodeji nemovitého majetku omezuje Fond riziko vypořádání zejména důslednou identifikací protistrany, jednoznačným definováním podmínek pro převod vlastnictví k nemovitostem v kupních smlouvách či využitím institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů. U poskytovaných služeb je kladen důraz zejména na identifikaci protistrany a její bonity. U pronájmů nemovitého majetku pak Fond minimalizuje riziko vypořádání smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistoty ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody.

*Riziko vypořádání je vyhodnoceno jako nízké.*

#### c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu a investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko musí akceptovat.

Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává příznivý vývoj na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Nemovitostní portfolio Fondu je diverzifikováno v rámci různých katastrálních území České republiky,

čímž je chráněno proti lokálním výkyvům cen na trhu. Kromě nemovitostních aktiv jsou tržním rizikem ohroženy také obchodní podíly. K 30. 6. 2016 evidoval Fond v aktivech obchodní podíly ve výši 7 059 tis. Kč (podíl 0,31 % na celkových aktivech Fondu).

*Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.*

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad při výstavbě nemovitostí v rámci své developerské činnosti. K eliminaci tohoto rizika věnuje fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezování rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

*Riziko stavebních vad je v rámci Fondu hodnoceno jako nízké.*

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 30. 6. 2016 eviduje Fond poskytnuté půjčky ve výši 74 904 tis. Kč včetně příslušenství k tomuto dni (podíl 3,25 % na celkových aktivech Fondu). K eliminaci úvěrového rizika Fond důsledně prověřuje bonitu protistrany a v souladu se Statutem využívá instrument zajištění u všech půjček, které jsou poskytovány protistranám neovládaným Fondem.

*Úvěrové riziko lze hodnotit jako nízké.*

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

*Tato rizika lze hodnotit jako nízká.*

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Fond eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:

V tis. Kč

Protistrana	Pohledávky k 30. 6. 2016	Závazky k 30. 6. 2016	Výnosy k 30. 6. 2016	Náklady k 30. 6. 2016	Komentář	Propojení
SNĚŽNÍK, a.s., IČO 26979136	64 684	0	0	0	Zápůjčka z titulu vyúčtování fúze	Personální
SNĚŽNÍK, a.s., IČO 26979136	5 000	0	0	0	Zápůjčka	Personální
SNĚŽNÍK, a.s., IČO 26979136	1 003	0	998	0	Úroky ze zápůjčky	Personální
SNĚŽNÍK, a.s., IČO 26979136	3	0	2	8	Obchodní vztah	Personální
DEPRO INVEST a.s., IČO 282 61 887	3 300	0	0	0	Úvěr	Majetkové
DEPRO INVEST a.s., IČO 282 61 887	314	0	0	0	Úroky z úvěru	Majetkové
RUBELA, a.s., IČO 277 31 952	400	0	0	0	Zápůjčka	Majetkové
IMOS facility, a.s., IČO 269 07 453	202	0	0	0	Úroky ze zápůjčky	Personální
IMOS facility, a.s., IČO 269 07 453	1 872	0	9 807	0	Nájmy	Personální
IMOS facility, a.s., IČO 269 07 453	0	2 524	0	11 580	Smlouva o poskytování služeb	Personální
IMOS facility, a.s., IČO 269 07 453	0	0	40	1 936	Ostatní obchodní vztahy	Personální
IMOS Brno, a.s., IČO 253 22 257	30	39 604	80	0	Obchodní vztahy	Personální

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Valná hromada projednala a schválila na svém jednání dne 29. 6. 2016 výroční zprávu za rok 2015, roční účetní závěrky za rok 2015, zprávy auditora, projednala návrh na vypořádání hospodářského výsledku Emitenta za rok 2015 a rozhodla o převedení hospodářského výsledku za rok 2015 ve výši 201 956 433,98 Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Emitenta**

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2016)

- **RUBELA a.s.**, IČ 27731952, (50% obchodní podíl) – účelově založená nemovitostní společnost za účelem realizace projektu v oblasti Žlutého kopce v katastrálním území Staré Brno na pozemcích o velikosti 1 726 m<sup>2</sup>, které jsou ve vlastnictví této společnosti. Hodnota majetku společnosti je 4 650 tis. Kč, přičemž majetek je tvořen především pozemky v částce 4 452 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je 3 844 tis. Kč a je tvořen

základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč. Společnost má závazky vůči Fondu z titulu zápůjčky ve výši 400 tis. Kč.

- **DEPRO INVEST a.s.**, IČ 282 61 887, (100% obchodní podíl) – účelově založená společnost v roce 2007, která v roce 2009 zahájila přípravu developerského projektu s názvem „Rezidenční projekt MEDIUMPARK“ v Hradci Králové. Fond koupil obchodní podíl od společnosti enteria, a.s. v dubnu letošního roku s cílem sloučit společnost s fondem a zmíněný developerský projekt zrealizovat. Výstavba 117 bytových jednotek bude zahájena nejpozději začátkem roku 2017.

Hodnota majetku společnosti ve výši 5 798 tis. Kč je tvořena zásobami - nedokončenou výrobou (projektovou dokumentací a přípravnými pracemi na projektu). Hodnota vlastního kapitálu je 1 236 tis. Kč, hodnota základního kapitálu 2 000 tis. Kč. Společnost má dluh vůči fondu ve výši 3 614 tis. Kč z titulu poskytnutého úvěru včetně úroků.

*Vzhledem ke skutečnosti, že hodnota výše uvedených obchodních podílů je nevýznamná, není sestavována konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta. Ostatní obchodní podíly nabyté do majetku Fondu po sledovaném období jsou uvedeny na str. 7 této pololetní zprávy v části „Ostatní transakce po sledovaném období“.*

#### 4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 26. 9. 2016

-----  
IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Ing. Jiří Rulíšek, statutární ředitel

