

POLOLETNÍ ZPRÁVA

**Imperial nemovitostní, uzavřený
investiční fond a.s.**

ZA OBDOBÍ 1.1. – 30.6. 2015

I. INFORMACE O FONDU

Název fondu

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“)
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 1577.

IČO

291 12 460

Sídlo

Karlovy Vary, U Imperiálu 7/31, PSČ 360 01

Další údaje

Fond je Rozhodnutím České národní banky o povolení činnosti ze dne 13. srpna 2014, č.j. 2014/027619/ČNB/570 Sp/2014/148/571 samosprávným investičním fondem Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. s tím, že fond:

- a. není oprávněn přesáhnout rozhodný limit
- b. je fondem kvalifikovaných investorů
- c. není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 25. května 2015 Č.j. 2015/55698/CNB/570 S-Sp-2015/00001/CNB/572 byl schválen společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. podle § 36c odst. 1 ZPKT, pro účely přijetí akcií k obchodování na Regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. prospekt akcií, ISIN CZ0008041415 o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč, vydaných společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. Předmětem přijetí k obchodování na Regulovaný trh organizovaný společností Burza cenných papírů Praha a.s. bude 3 572 ks akcií. Dnem 1. 6. 2015 byly akcie Fondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Administrátor Fondu

QI investiční společnost, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO 279 11 497 (dále jen „QIIS“)

Depozitář Fondu

Činnost depozitáře vykonávala v rozhodném období společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“) na základě smlouvy uzavřené podle zák. č. 240/2013 Sb. (ZISIF) ze dne 8. 10. 2014.

II. FINANČNÍ INFORMACE K 30.6.2015

A. ROZVAHA K 30.6.2015

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014
Aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	162 621	184 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Dluhové CP, akcie a podíly	89 710	87 746
Dlouhodobý hmotný majetek -neprovozní	537 579	536 900
Ostatní aktiva	39 375	9 934
<i>Aktiva celkem</i>	<i>829 285</i>	<i>819 220</i>
Pasiva		
Závazky vůči nebankovním subjektům	187 981	185 000
Ostatní cizí zdroje	28 286	39 467
Vlastní kapitál	613 018	594 753
<i>Pasiva celkem</i>	<i>829 285</i>	<i>819 220</i>

B. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 30.6.2015

Výkaz zisku a ztráty	30.06.2015	30.06.2014
tis. Kč		
Výnosy z úroků, poplatků a akcií a podílů	718	1 022
Náklady na úroky a poplatky	3 017	3 001
Zisk/ztráta z finančních operací	4 940	1
Ostatní provozní výnosy	46 441	49 420
Ostatní náklady vč. odpisů a tvorby/použití rezerv k majetku	4 498	21 193
<i>Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>44 584</i>	<i>26 249</i>
Daň z příjmů	5 731	801
<i>Zisk/ztráta za účetní období po zdanění</i>	<i>38 853</i>	<i>25 448</i>

C. VYSVĚTLUJÍCÍ ÚDAJE

Struktura aktiv:

Za období 1. pololetí roku 2015 došlo k mírnému zvýšení hodnoty nemovitých investic zejména z titulu nákupu objektu vrátnice od společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. Nemovitost je organickou součástí staveb v rámci objektů Helenina dvora. Nemovitost byla pořízena za cenu stanovenou znalcem. V roce 2011 nebyla nemovitost díky administrativním chybám z předcházejících let v majetku společnosti Imperial Karlovy Vary a.s., od níž ji Fond nabyl.

Za období 1. pololetí 2015 došlo k zhodnocení finančního majetku svěřeného k obhospodařování společnosti QIIS o 5,99% (měřeno absolutně). Výnosy z finančních aktiv jsou reinvestovány stejně jako prostředky získané z maturujících cenných papírů (dluhopisů). Zhodnocení finančních aktiv a reinvestice se projevily v nárůstu zůstatku Dluhových CP, akcií a podílových listů.

Nárůst ostatních aktiv byl způsoben zejména nárůstem pohledávky z titulu předepsaného nájemného, což bylo v souladu s rozhodnutím představenstva o odložení splatnosti nájemného za 1. a 2. čtvrtletí roku 2015 na základě jednání s nájemcem – společností Imperial Karlovy Vary a.s.

V návaznosti na výše uvedený odklad splatnosti nájemného došlo k poklesu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Peněžní prostředky Fondu jsou nicméně více než dostačující ke krytí provozních potřeb Fondu. Volné prostředky investuje Fond do krátkodobých peněžních úložek (termínovaných vkladů).

Struktura pasív:

V rámci prvních šesti měsíců roku 2015 došlo ke snížení cizích zdrojů zejména z důvodu zúčtování dohadné položky pasivní tvořené v roce 2014 jako odhad finálního zúčtování výše nájemného společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. Očekávaný pokles výnosů společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. se podepsal na variabilní složce nájemného účtovaného Fondem za rok 2014.

K nárůstu vlastního kapitálu Fondu došlo zejména díky generovanému zisku v prvním pololetí 2015.

Výkaz zisku a ztráty:

Zatímco v prvním pololetí roku 2014 vykazoval Fond úrokové výnosy zejména z poskytnutého úvěru společnosti Imperial Karlovy Vary a.s., který byl v průběhu roku 2014 plně splacen, v roce 2015 jsou veškeré vykazované úroky generovány z finančních aktiv, tj. jde zejména o úroky z dluhových cenných papírů.

Ve srovnání se stejným obdobím roku 2014 vykázal Fond v prvním pololetí 2015 zisk z finančních transakcí ve výši 4,9 mil. Kč oproti téměř nulovému výsledku v roce 2014. Tento významný rozdíl byl způsoben tím, že Fond svěřil část volných finančních prostředků QIIS k obhospodařování až na konci června 2014 a proto v prvním pololetí 2014 nebyl vykázán téměř žádný výsledek z finančních transakcí.

Mírný pokles v provozních výnosech je způsoben poklesem výnosů z nájmu, které jsou ovlivněny variabilní složkou nájmu závisící na výkonnosti hlavního nájemce – společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. Ačkoli tento negativní trend se projevil již na celkových výnosech v roce 2014,

v porovnávaném období na začátku roku 2014 ještě nebyl zcela patrný a proto výnosy v roce 2015 vykazují oproti prvnímu pololetí 2014 pokles.

Výrazný pokles v ostatních nákladech oproti roku 2014 je způsoben zejména vysokými náklady na opravy a údržbu nemovitostí vynaloženými v prvním pololetí roku 2014, konkrétně výdaji na opravy kuchyňských provozů, sociálních zařízení a pokojů v jedné lázeňské budově. Žádná taková větší akce v prvním pololetí roku 2015 neprobíhala.

Výrazný nárůst v očekávané dani z příjmu je způsoben nejen vyšším daňovým základem v roce 2015, ale také faktem, že Fond po část roku nesplňoval definici základního fondu tak, jak ji udává Zákon o daních z příjmů a jeho efektivní daňová sazba za celý rok tedy bude vyšší, než v předchozím roce.

III. POPISNÁ ČÁST

A. HLAVNÍ UDÁLOSTI PRVNÍHO POLOLETÍ ROKU 2015

V dubnu se uskutečnila vlná hromada, která schválila účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku, určila auditora pro audit účetní závěrky roku 2015 a rozhodla o odměňování členů představenstva a dozorčí rady.

Hlavní událostí prvního pololetí roku 2015 bylo přijetí cenných papírů Fondu k obchodování na Burzu cenných papírů Praha. Tomuto přijetí předcházela intenzivní spolupráce s administrátorem Fondu společností QIIS. Na zpracování prospektu se podíleli zejména členové představenstva Fondu. Při této příležitosti byly rovněž prověřovány předpisy pro činnost Fondu, zejména soulad předepsaných postupů s jejich praktickým uplatňováním.

S ohledem na novelu zákona o investičních společnostech č. 240/2013 Sb. provedenou zák. č. 336/2014 Sb. byly některé směrnice představenstva revidovány a doplněny o provedené změny. V souladu s touto novelou byl rovněž upraven Statut Fondu.

V červnu po schválení prospektu ceného papíru se představenstvo věnovalo zvýšenou měrou studiu regulatorních předpisů a povinnostem vůči České národní bance, Burze cenných papírů a Centrálnímu depozitáři cenných papírů. Tento proces nebyl dosud ukončen. Jeho dopady jsou dále aplikovány do funkčních procesů Fondu za účinné podpory administrátora společnosti QIIS a budou pokračovat i ve druhém pololetí roku 2015.

Z hlediska událostí, které měly dopad na finanční situaci bylo rozhodnuto o změně splatnosti daňových dokladů za nájemné ze Smlouvy o nájmu nemovitostí za I. a II. čtvrtletí roku 2015. Žádost odůvodnil nájemce společnost Imperial Karlovy Vary a.s. přetrvávající nepříznivou geopolitickou situací ve východní Evropě a z toho rezultujícího poklesu klientely z Ukrajiny a Ruska. Příznivě se ve finanční situaci odráží investice do finančních aktiv svěřených do obhospodařování společnosti QIIS.

B. ZÁKLADNÍ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Fond má povinnost vyhotovovat své účetní závěrky v IAS/IFRS od 1.1.2016. Tato povinnost je založena na ustanovení § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s požadavkem bodu 20.1 přílohy I Nařízení č. 809/2004. Pololetní zpráva za rok 2015 tedy obsahuje účetní závěrku sestavenou v souladu s českými účetními předpisy. Výkazy nebyly auditovány, ani prověřeny auditorem.

C. SOUPIS TRANSAKČÍ SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU V PRVNÍM POLOLETÍ ROKU 2015

	ke 30.6.2015	ke 30.6.2014
Poradenství	90 000,00	90 000,00
Pojištění majetku	187 376,00	193 626,45
Úroky ze závazku k IMP-Dohoda o novaci	2 981 541,08	2 981 541,08
Pronájem budov	46 023 006,10	49 027 561,00
Úroky z úvěru (Smlouva o úvěru ze 17.12.12 - IKV)	0	981 765,11
Nákup objektu vrátnice (cena na základě posudku znalce)	160 640,00	0

Jak je vidno z přiložené tabulky transakce nevybočují z obvyklého rámce těchto transakcí ve srovnatelném období roku 2014. Úroky z úvěru nejsou vykázány vzhledem k tomu, že společnost

Imperial Karlovy Vary a.s. splatila poskytnutý úvěr v souladu se smlouvou. Všechny transakce se uskutečnily se společností Imperial Karlovy Vary a.s., která se společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. tvoří koncern.

D. OČEKÁVANÝ VÝVOJ DRUHÉ POLOVINY ROKU 2015

Očekávaný vývoj druhé poloviny roku 2015 bude ovlivněn vývojem návštěvnosti společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. I přes provedená opatření v obchodně provozní činnosti této společnosti se vývoj tržeb neodvíjí v souladu s rozpočtovanými hodnotami. Proto ve II. pololetí probíhají mezi oběma společnostmi jednání ke korekci dopadu této nepříznivé situace do jejich hospodaření.

Tato okolnost je z hlediska očekávaného vývoje druhé poloviny roku 2015 základní nejistotou. V hospodaření Fondu se může projevit poklesem dosaženého hospodářského výsledku proti skutečnosti roku 2014. Představenstvo Fondu řeší situaci s nájemcem – společností Imperial Karlovy Vary a.s. z hlediska výnosové stránky výkazu zisku a ztráty. Vzhledem k tomuto riziku, usiluje i o částečné nahrazení výpadku v příjmech prostřednictvím další investice dočasně volných zdrojů do finančních aktiv prostřednictvím společnosti QIIS jako jejich obhospodařovatele. O jednáních a dohodě o slevě z nájmu za rok 2015 s nájemcem společností Imperial Karlovy Vary a.s. informoval Fond na serveru Patria.

Z hlediska nákladů bude pokračovat představenstvo v politice přísného dodržování rozpočtovaných nákladů s cílem dalšího zvyšování efektivity hospodaření. Je samozřejmé, že způsob využívání nemovitostí nemůže však opomenout stálou péči o nemovitosti Fondu a z tohoto hlediska bude nutné některé plánované akce charakteru oprav a udržování realizovat. Vždy však s ohledem na jejich důslednou hospodárnost, konkurenční výběr dodavatelů, rychlost jejich realizace a potřebné kvality.

V srpnu tohoto roku uzavřelo představenstvo Fondu smlouvy o poskytnutí úvěrového rámce ve výši 75 000 000,- Kč a 2 700 000,- EUR na financování provozních a investičních potřeb s úrokem obvyklým v místě a čase. Taktéž tyto informace byly zveřejněny na serveru Patria online.

Představenstvo nespouští ze zřetele ani svůj strategický cíl, jímž jsou investice do nemovitostí lázeňského a hotelového typu. To je také smyslem akumulace vytvořených zdrojů, do nichž zapadá i jejich investování do aktiv, která by umožnila jejich uvolnění a využití na případnou investiční příležitost.

V oblasti správy společnosti bude představenstvo pokračovat v trendu zahájeném v červnu letošního roku s využitím poznatků z jednorocní zkušenosti fungování samosprávného investičního fondu. Z tohoto hlediska se soustředí zejména na tři základní oblasti, které považuje za důležité jak z hlediska správy společnosti, tak i z hlediska vztahu k akcionářům a transparentnosti činnosti představenstva.

Základními oblastmi jsou podle názoru představenstva: interní audit, risk management a compliance. Zprávám interního auditu věnuje představenstvo trvalou a stálou pozornost. Usiluje o bezchybné plnění stanovených nápravných opatření - doporučení jak v čase, tak i z hlediska obsahu. Tato péče se představenstvu vyplácí a je velmi nutná s ohledem na fungování společnosti v prostředí někdy dosud neurovnané legislativy (zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a fondech). Doporučení interního auditu byla využita i v oblasti risk managementu. Na základě doporučení interního auditu byla zpřesněna a doplněna směrnice představenstva pro tuto oblast ve směru pravidelného informování představenstva risk managerem pro různé typy rizik, dodržování stanovených limitů a jejich dopad na činnost Fondu.

Spolupráce představenstva s compliance navazuje velmi úzce na předchozí dvě oblasti a zejména v jistém smyslu turbulentnost právního prostředí. V rámci smluv o administraci a smlouvy o pověření výkonem některých činností je tato oblast dobře zajištěna a plně funkční. Přesto i ve druhé polovině roku 2015 bude představenstvo pokračovat v dosavadní spolupráci s compliance a dbát na důsledné plnění jí stanovených úkolů a doporučení pro jeho další činnost a fungování procesů Fondu.

K nim po červnu letošního roku přistoupily i další povinnosti podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu (zák.č. 256/2004 Sb. v platném znění a vyhláška č. 234/2009 o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci v platném znění). Tato činnost má již vliv i na informovanost akcionářů a ostatní veřejnosti prostřednictvím uveřejňování vnitřních informací. Od samého počátku (představenstvo tak postupuje a bude postupovat i nadále) dbá představenstvo na důsledné dodržování obou zákonných norem, k čemuž slouží úzká součinnost s administrátorem a compliance.

Mimo oblast ovlivnitelnosti činností představenstva leží legislativní prostředí pro činnost Fondu, které se nachází téměř v permanentních změnách a neustále se vyvíjí. To přistupuje k nejistotě pro činnost Fondu a stanovení dlouhodobých cílů.

E. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Níže uvedené osoby jsou odpovědné za údaje uvedené v pololetní zprávě za rok 2015 a prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Ing. Petr Miský
předseda představenstva

Ing. Jiří Miský
člen představenstva

V Karlových Varech 26. srpna 2015