

**POLOLETNÍ ZPRÁVA  
SPOLEČNOSTI**

**IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

se sídlem Hlinky 45/114, Brno - Pisárky, PSČ 603 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 akciích ..... | 1  |
| 2. Číselné údaje a informace .....                  | 2  |
| 3. Informace o podnikatelské činnosti .....         | 10 |
| 4. Prohlášení oprávněné osoby emitenta.....         | 14 |

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

Obchodní firma: IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno  
IČO: 01766139  
DIČ: CZ01766139  
(dále také „Fond“)  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/imperapremium>  
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 7109  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 6. června 2013  
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  
Zapísovaný základní kapitál: 2 000 000 Kč  
Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.  
Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

### Cenné papíry

#### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: listinné  
Počet kusů: 200 ks

#### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 700 ks  
ISIN: CZ0008041431  
Název emise: IMPPRE IFPZK

## 2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu k 8. lednu 2015.

Pololetní zpráva byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Pololetní zpráva nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

V průběhu mezeitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Vzhledem ke skutečnosti, že Pololetní zpráva neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2015, která je veřejně publikována.

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

Sestavení mezeitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě této mezeitímní účetní závěrky byly zásadní úsudky vedení Fondu a klíčové zdroje nejistoty při odhadech shodné s těmi, které byly uváženy a blíže popsány v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2015.

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 zprávy.

### Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu finanční situace konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2015, které bylo auditováno
- Výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června

**Výkaz finanční situace** (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tisících Kč)

|   | <u>30.6.2016</u> | <u>31.12.2015</u> |
|---|------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                           |                  |                   |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                |                  |                   |
| Investice do nemovitostí                | 292 591          | 317 770           |
| Náklady příštích období a jiná aktiva   | 17 669           | 17 520            |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>         | <b>310 260</b>   | <b>335 290</b>    |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                |                  |                   |
| Obchodní a jiné pohledávky              | 1 518            | 3 416             |
| Peníze a peněžní ekvivalenty            | 4 852            | 3 442             |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>         | <b>6 370</b>     | <b>6 858</b>      |
| <b>Aktiva celkem</b>                    | <b>316 630</b>   | <b>342 148</b>    |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>        |                  |                   |
| <b>Vlastní kapitál</b>                  |                  |                   |
| Základní kapitál                        | 2 000            | 2 000             |
| Kapitálové a ostatní fondy              | 7 000            | 7 000             |
| Nerozdělené výsledky                    | 140 664          | 153 530           |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>           | <b>149 664</b>   | <b>162 530</b>    |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>               |                  |                   |
| Úvěry a zápůjčky                        | 104 037          | 106 642           |
| Odložený daňový závazek                 | 6 608            | 7 683             |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>        | <b>110 645</b>   | <b>114 325</b>    |
| <b>Krátkodobé závazky</b>               |                  |                   |
| Obchodní a jiné závazky                 | 7 211            | 16 245            |
| Úvěry a zápůjčky                        | 48 842           | 48 470            |
| Splatná daň z příjmů                    | 268              | 578               |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>        | <b>56 321</b>    | <b>65 293</b>     |
| <b>Závazky celkem</b>                   | <b>166 966</b>   | <b>179 618</b>    |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b> | <b>316 630</b>   | <b>342 148</b>    |

## Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2016

(v tisících Kč)

|  | Pololetí<br>končící<br>30.6.2016 | Pololetí<br>končící<br>30.6.2015 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Tržby z poskytovaných služeb   | 19                               | --                               |
| Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku | -12 117                          | 4 958                            |
| Úrokové výnosy   | 149                              | --                               |
| Ostatní výnosy   | 114                              | --                               |
| Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek                               | -1 287                           | -893                             |
| Odpisy   | --                               | -1                               |
| Úrokové náklady  | -372                             | --                               |
| Ostatní náklady  | -57                              | -91                              |
| <b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>                                     | <b>-13 551</b>                   | <b>3 973</b>                     |
| Daň ze zisku   | 685                              | --                               |
| <b>Zisk (ztráta) za období</b>   | <b>-12 866</b>                   | <b>3 973</b>                     |
| <b>Ostatní úplný výsledek</b>  | <b>--</b>                        | <b>--</b>                        |
| <b>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</b>                     | <b>0</b>                         | <b>0</b>                         |
| <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>                                   | <b>-12 866</b>                   | <b>3 973</b>                     |

**Výkaz peněžních toků** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2016

(v tisících Kč)

|   | Pololetí<br>končící<br>30.6.2016 | Pololetí<br>končící<br>30.6.2015 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti</b>   |                                  |                                  |
| Výsledek hospodaření před zdaněním  | -13 551                          | 3 973                            |
| Úpravy o nepeněžní operace:   |                                  |                                  |
| odpisy  | --                               | 1                                |
| ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku  | 12 117                           | -4 958                           |
| úrokové výnosy  | -149                             | --                               |
| úrokové náklady   | 372                              | --                               |
|   | <b>-1 211</b>                    | <b>-984</b>                      |
| Úpravy o změny pracovního kapitálu:   |                                  |                                  |
| snížení (zvýšení) stavu pohledávek z<br>obchodních vztahů,  | 1 898                            | 359                              |
| jiných pohledávek a časového rozlišení<br>zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních<br>vztahů, | 4 242                            | -72                              |
| jiných závazků pasiv a časového rozlišení   | <b>4 929</b>                     | <b>-697</b>                      |
| Placené daně z příjmu   | -700                             | -242                             |
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti celkem</b>  | <b>4 229</b>                     | <b>-939</b>                      |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>   |                                  |                                  |
| Výdaje spojené s pořízením nehmotného a<br>hmotného majetku                                       | -28 767                          | -6 843                           |
| Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného<br>majetku   | 28 553                           | 13 674                           |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem</b>  | <b>-214</b>                      | <b>6 831</b>                     |
| <b>Peněžní toky z financování</b>   |                                  |                                  |
| Přijaté zápůjčky a úvěry  | -2 605                           | -19 200                          |
| <b>Peněžní toky z financování celkem</b>  | <b>-2 605</b>                    | <b>-19 200</b>                   |
| <b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>  | <b>1 410</b>                     | <b>-13 308</b>                   |
| <b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku<br/>období</b>                                    | <b>3 442</b>                     | <b>15 825</b>                    |
| Přírůstek (úbytek) během období   | 1 410                            | -13 308                          |
| <b>Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období</b>   | <b>4 852</b>                     | <b>2 517</b>                     |

**Výkaz změn vlastního kapitálu** (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2016

(v tisících Kč)

|                                   | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Nerozdělené výsledky | Vlastní kapitál celkem |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Zůstatek k 1.1.2015</b>        | <b>2 000</b>     | <b>7 000</b>     | <b>187 886</b>       | <b>196 886</b>         |
| <b>Změny v roce 2015</b>          |                  |                  |                      |                        |
| Celkový úplný výsledek            |                  |                  | 3 973                | 3 973                  |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2015</b> | <b>2 000</b>     | <b>7 000</b>     | <b>191 859</b>       | <b>200 859</b>         |
| <b>Zůstatek k 1.1.2016</b>        | <b>2 000</b>     | <b>7 000</b>     | <b>153 530</b>       | <b>162 530</b>         |
| <b>Změny v roce 2016</b>          |                  |                  |                      |                        |
| Celkový úplný výsledek            |                  |                  | -12 866              | -12 866                |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2016</b> | <b>2 000</b>     | <b>7 000</b>     | <b>140 664</b>       | <b>149 664</b>         |

**Komentáře k účetním výkazům**
Investice do nemovitostí

Fond eviduje pozemky jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou podle znaleckých posudků.

| <i>v tis. Kč</i>             | Pozemky        |
|------------------------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 1/1/2015</b>   | <b>372 052</b> |
| Přírůstky                    | 10 074         |
| Ostatní změny                | -48 054        |
| Úbytky                       | -16 302        |
| <b>Zůstatek k 31/12/2015</b> | <b>317 770</b> |
| Přírůstky                    | 15 196         |
| Ostatní změny                | -491           |
| Úbytky                       | -39 884        |
| <b>Zůstatek k 30/6/2016</b>  | <b>292 591</b> |



**Náklady příštích období a jiná aktiva**

| v tis. Kč                      | - 30/6/2016     | - 31/12/2015    |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Náklady příštích období        | -               | -               |
| Dlouhodobé obchodní pohledávky | - 17 669        | - 17 520        |
| Ostatní                        | -               | -               |
| <b>Celkem</b>                  | <b>- 17 669</b> | <b>- 17 520</b> |

V rámci jiných dlouhodobých aktiv jsou prezentovány obchodní pohledávky splatné v roce 2019, které jsou oceněny současnou hodnotou zjištěnou metodou efektivní úrokové míry. Jejich nominální hodnota činí 18 350 tis. Kč.

**Obchodní a jiné pohledávky**

| v tis. Kč                                | 30/6/2016    | 31/12/2015   |
|--|--------------|--------------|
| Obchodní pohledávky                      | 18           | 1 911        |
| Opravné položky                          | -            | -            |
|  | 18           | 1 911        |
| Pohledávky za státem                     | -            | -            |
| Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky   | 1 500        | 1 505        |
| <b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b> | <b>1 518</b> | <b>3 416</b> |

Analýza stárí obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

| v tis. Kč                                      | 30/6/2016 | 31/12/2015   |
|--|-----------|--------------|
| Pohledávky před splatností                     | 18        | 1 911        |
| Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené        |           |              |
| 0 - 30 dní                                     | -         | -            |
| 30 - 90 dní                                    | -         | -            |
| nad 90 dní                                     | -         | -            |
| Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené | -         | -            |
| <b>Obchodní pohledávky celkem</b>              | <b>18</b> | <b>1 911</b> |

**Peníze**

Fond neviduje žádné peněžní ekvivalenty a její peníze jsou drženy na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem.

Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Obchodní a jiné závazky

| v tis. Kč                             | 30/6/2016    | 31/12/2015    |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Obchodní závazky                      | 7 202        | 15 930        |
| Závazky vůči státu                    | -            | -             |
| Závazky vůči zaměstnancům             | -            | -             |
| Dohadné účty                          | 9            | 315           |
| <b>Obchodní a jiné závazky celkem</b> | <b>7 211</b> | <b>16 245</b> |

### Přijaté úvěry a zápůjčky

| v tis. Kč                             | 30/6/2016      | 31/12/2015     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Dlouhodobé zápůjčky                   | 104 037        | 106 642        |
| Krátkodobé zápůjčky                   | 46 987         | 46 987         |
| Nesplacené úroky z přijatých zápůjček | 1 855          | 1 483          |
| <b>Celkem</b>                         | <b>152 879</b> | <b>155 112</b> |

V rámci dlouhodobých závazků Fond eviduje zápůjčku přijatou od:

- fondu IMPERA ŽSD (23 400 tis. Kč k 30. 6. 2016, 33 208 tis. Kč k 31. 12. 2015), která je splatná 31. 12. 2017 a je úročena úrokovou sazbou 0,5 % p.a.; nesplacené úroky jsou evidovány v rámci krátkodobých závazků (1 104 tis. Kč k 30. 6. 2016, 1 040 tis. Kč k 31. 12. 2015),
- pana Ing. Jaromíra Beneše (80 637 tis. Kč k 30. 6. 2016, 73 434 tis. Kč k 31. 12. 2015), která je splatná 31. 12. 2018 a je úročena úrokovou sazbou 0,5 % p.a.; nesplacené úroky jsou evidovány v rámci krátkodobých závazků (399 tis. Kč k 30. 6. 2016, 208 tis. Kč k 31. 12. 2015).

V rámci krátkodobých závazků Fond eviduje zápůjčku (46 987 tis. Kč) přijatou od pana Ing. Petra Hubacze včetně nesplacených úroků (352 tis. Kč k 30. 6. 2016, 235 tis. Kč k 31. 12. 2015), která je splatná 31. 12. 2016 a je úročena úrokovou sazbou 0,5 % p.a.

### Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

#### Vložený kapitál

K 30. 6. 2016 vykazuje Fond registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč, který je složen z 200 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Tyto akcie představují zakladatelské akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu podílu na zisku.

Fond k 30. 6. 2016 vykazuje kapitálový fond ve výši 7 000 tis. Kč, který je složen ze 700 ks investičních kusových akcií v zaknihované podobě. Investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu (tzn. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s.) a je s nimi spojeno právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu.

#### Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

| <i>v tis. Kč</i>                          | 30/6/2016      | 31/12/2015     |
|---|----------------|----------------|
| Nerozdělené výsledky hospodaření min. let | 153 530        | 187 886        |
| Výsledek hospodaření běžného období       | -12 866        | -34 356        |
| <b>Celkem</b>                             | <b>140 664</b> | <b>153 530</b> |

### Výsledek z prodeje investic do nemovitostí

| <i>v tis. Kč</i>                      | Pololetí končící<br>30/6/2016 | Pololetí končící<br>30/6/2015 |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tržby z prodeje investic              | 31 675                        | 15 264                        |
| Účetní hodnota prodaných investic     | -43 792                       | -10 306                       |
| <b>Zisk/ztráta z prodeje investic</b> | <b>-12 117</b>                | <b>4 958</b>                  |

### Osobní náklady

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance.

### Úrokové náklady

| <i>v tis. Kč</i>                                   | Pololetí končící<br>30/6/2016 | Pololetí končící<br>30/6/2015 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Úrokové náklady                                    | 372                           | -                             |
| Minus: úrokové náklady aktivovány do ocenění aktiv | -                             | -                             |
| Úrokové náklady zahrnuté do nákladů                | 372                           | -                             |
| <b>Úrokové náklady celkem</b>                      | <b>35</b>                     | <b>-</b>                      |

Celkové úrokové náklady za první pololetí 2016 představují úroky z přijatých nebankovních zápůjček ve výši 372 tis. Kč.

### Daně ze zisku

Fond je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

Za první pololetí 2016 bylo zjištěno snížení odloženého daňového závazku z přechodných rozdílů mezi účetními a daňovými hodnotami aktiv a závazků.

| <i>V tis. Kč</i>  | Pololetí končící<br>30/6/2016 | Pololetí končící<br>30/6/2015 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Splatný daňový náklad   | 389                           | -                             |
| Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty | -1 074                        | -                             |
| <b>Celkový daňový náklad</b>  | <b>-685</b>                   | <b>-</b>                      |

### 3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

Investiční fond IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Strategickým záměrem investičního Fondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. V průběhu roku 2016 Fond pokračuje v prodeji stavebních pozemků v lokalitě Brno – Sadová určených k individuální výstavbě rodinných domů a dále dává k dispozici pozemky v této lokalitě k realizaci stavby bytových a rodinných domů.

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

V červnu byly na základě uzavřených smluv o prodeji a koupi nemovitých věcí realizovány dvě transakce prodeje pozemků o výměře přesahující 5 tis. m<sup>2</sup> v katastrálním území Sadová, obec Brno, a to za celkovou kupní cenu ve výši 30,83 mil. Kč. V průběhu sledovaného období bylo dále v souvislosti se zhodnocováním pozemků v k.ú. Sadová, realizovaného v rámci projektu „Obytný soubor Sadová“ společně se společností IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., poskytnuto zajištění ve prospěch společnosti COLAS CZ, a.s., k zajištění budoucích peněžitých pohledávek vůči spol. IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na úhrady ceny díla, vyplývajících z uzavřených smluv o dílo (spol. COLAS CZ, a.s. je jedním z generálních dodavatelů/zhotovitelů inženýrských sítí a komunikací), a to ve formě zřízení zástavního práva k nemovitým věcem (pozemkům) ve vlastnictví emitenta.

- **Informace o předpokládané podnikatelské činnosti emitenta v následujícím pololetí**

Fond se v následujícím období zaměří zejména na dokončení transakce nákupu pozemků v katastrálním území Brno-Líšeň pro realizaci developerského projektu a bude pokračovat ve zhodnocování a prodeji pozemků v lokalitě Sadová.

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. Jedná se o pozemky určené k prodeji v rámci developerské činnosti. Vzhledem k ekonomickému vývoji a stále rostoucí poptávce po nemovitostech při zohlednění lokality, ve které se pozemky Fondu nacházejí, 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 půjčky ve výši 151 024 tis. Kč (podíl 47,59 % na celkových aktivech). Splátky půjček a naběhlého příslušenství jsou kryty příjmy z prodeje dlouhodobého majetku.

*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 dostát 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.*).

Fond je ohrožen rizikem vypořádání při nákupech a prodejkách nemovitého majetku. Pro eliminaci tohoto rizika Fond důsledně prověřuje protistranu obchodu a využívá institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, aby bylo riziko vypořádání minimalizováno na přijatelnou úroveň.

*Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů 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.

Fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Díky lukrativní lokalitě pozemků ve vlastnictví Fondu (Brno, katastrálním území Sadová a Líšeň) nelze předpokládat, že by mělo v následujícím období dojít k poklesu tržních cen těchto nemovitostí.

*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 drží ve svém portfoliu výhradně pozemky a není tak tomuto riziku reálně vystaven.*

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 nevidoval Fond žádné poskytnuté půjčky.

*Fond tak není tomuto riziku reálně vystaven.*

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.

• **Transakce se spřízněnými stranami**

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

v tis. Kč

| Protistrana        | Pohledávky k<br>30. 6. 2016 | Závazky k<br>30. 6. 2016 | Výnosy k<br>30. 6. 2016 | Náklady k<br>30. 6. 2016 | Propojení |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------|
| IMPERA ŽSD         | 18 350                      | 29 040                   | 0                       | 11 401                   | Majetkové |
| Ing. Jaromír Beneš | 0                           | 81 035                   | 0                       | 190                      | Majetkové |
| Ing. Petr Hubacz   | 0                           | 47 340                   | 0                       | 117                      | Majetkové |

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 31. 5. 2016 následující:

- projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu majetku Fondu za účetní období roku 2015;
- projednala a vzala na vědomí zprávu o vztazích za období roku 2015;
- projednala a vzala na vědomí zprávu správní rady Fondu o výsledcích a její kontrolní činnosti za období roku 2015;
- projednala a schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledek hospodaření za účetní období roku 2015;
- projednala a schválila rozdělení zisku Fondu ve výši 12.125.118,18 Kč za účetní období roku 2015 takto:
  - část zisku ve výši 3.470.115,29 Kč bude převedena na účet neuhrazené ztráty z minulých let;
  - část zisku ve výši 261.000,- Kč bude převedena na pokrytí rozdílu z přeměn obchodních korporací;
  - zbývající část zisku ve výši 8.394.002,89 Kč bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

V průběhu prvního pololetí roku 2016 nedošlo ke změnám účetních metod.

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 zprávy.

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

Fond nevlastní obchodní podíl v jiných společnostech.

#### **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 uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 30. 9. 2016

-----  
Ing. Petr Janoušek  
na základě plné moci  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
jako statutární orgán  
IMPERA premium, investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.