



## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016  
společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním  
kapitálem, a.s.,

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Brně, Gajdošova 4392/7, IČ 28516842

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také jen Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Přílohy k této účetní závěrce.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 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.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy. Tato aktiva činí 92,5% netto hodnoty celkových aktiv a výnosy z prodeje a pronájmu těchto nemovitostí tvoří téměř veškeré výnosy i zisk společnosti. Ověření nemovitostí a výnosů z jejich prodeje a pronájmu se stalo hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení dlouhodobého majetku a výnosů z prodeje na kupní smlouvy na nákup a prodej nemovitého majetku.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku, výnosů z pronájmu a zisk z prodeje nemovitého majetku jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článku 6 a 18 přílohy.

### ***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 statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (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, jež 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 statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

### ***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 vznikat 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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.

Naši povinností je informovat statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit 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 Brně dne 24. 4. 2017

**Kreston A&CE Audit, s.r.o.**

Ptašinského 4, 602 00 Brno  
oprávnění KAČR č. 007  
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský  
oprávnění KAČR č. 1276



**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přílohy
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Cash flow





# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

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





## **OBSAH**

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře .....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	11
Profil Fondu .....	13
Účetní závěrka .....	19
Zpráva o vztazích .....	43






# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do dne 15. 1. 2016 IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „Emitent“ nebo „Fond“, za období od 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Brně dne 20. března 2017



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



# Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry. Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií společnosti spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanoveních § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

### Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

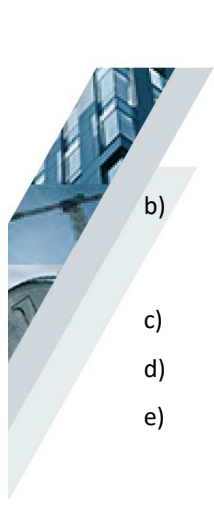
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

### Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správním radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

- 
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu zakladatelských akcií,
  - c) volba a odvolání statutárního ředitele,
  - d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
  - e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
  - f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci,
  - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
  - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
  - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
  - j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
  - k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
  - l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
  - m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
  - n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
  - o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
  - p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
  - q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
  - r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku společnosti, včetně souvisejících dluhů,
  - s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

**Statutární ředitel**

**Ing. Jiří Rulíšek**  
narozen: 28. 5. 1951

(od 29. 12. 2015)

Ing. Jiří Rulíšek je absolventem Vysokého učení technického Brno v oboru dopravní stroje, manipulační zařízení. V oblasti vedení a řízení podniku pracuje od roku 1993, kdy se stal majitelem a předsedou představenstva společnosti IMOS Brno, a.s. Za dvacetiletou kariéru založil, případně odkoupil obchodní podíly několika společností. Některé z těchto společností prošly transformací a jsou prosperujícími společnostmi s kapitálem více než 500 miliónů Kč. Kromě Fondu jsou jimi společnost SNĚŽNÍK, a.s. a IMOS Asset s.r.o. V oblasti nemovitostí má Ing. Jiří Rulíšek praxi více než deset let. Od roku 2009 působí ve statutárních orgánech Fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který Fond zastupuje. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů. Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu. Za Emitenta jedná vždy statutární ředitel.

## SPRÁVNÍ RADA

**Předseda správní rady:** **Ing. Marek Zaduban** (od 29. 12. 2015)  
narozen: 1. 5. 1972  
vzdělání: vysokoškolské

Marek Zaduban je absolventem Vysokého učení technického Brno v oboru pozemní stavby. Svou profesní praxi započal v roce 1992 ve společnosti IMOS – VHS a.s., kde působil na pozici mistra. Působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se realizací staveb, výrobou a prodejem betonového zboží. Od roku 2008 je výrobním ředitelem ve společnosti IMOS facility, a.s.

**Člen správní rady:** **Ing. Soňa Petrlová** (od 29. 12. 2015)  
narozena: 10. 7. 1962  
vzdělání: vysokoškolské

Soňa Petrlová je absolventkou Vysoké školy báňské v Ostravě, oboru podniková ekonomika. Profesní praxi zahájila v roce 1987 v České spořitelně, a.s., kam nastoupila na pozici ekonomky pobočky, později se stala vedoucí ekonomického úseku pobočky. Po odchodu z České spořitelny působila na ekonomických pozicích v potravinářství, stavební výrobě a logistice. Od roku 2006 je ekonomickou ředitelkou společnosti IMOS facility, a.s.

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu fondu.

Správní rada se skládá minimálně z jednoho a maximálně ze čtyř členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady. Má-li správní rada jen jednoho člena, je člen správní rady zároveň předsedou správní rady a jeho rozhodnutí je považováno za rozhodnutí správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## VÝBOR PRO AUDIT

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil na valné hromadě konané dne 22. ledna 2016 výbor pro audit, jehož členové byli jmenováni do funkce s účinností od 25. ledna 2016. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeka. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

**Předseda výboru pro audit:** Ing. Vít Vařeka (25. ledna 2016)  
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Michal Bečvář (25. ledna 2016)  
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Petr Janoušek (od 25. ledna 2016 do 30. dubna 2016)  
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

**Člen výboru pro audit:** Ing. Vendula Nováčková (1. května 2016)  
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti Anect a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

## 2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Generální ředitelka **Monika Rulíšková**

## PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Ing. Jiří Rulíšek  
narozen: 28. 5. 1951  
vzdělání: vysokoškolské

(od 21. 9. 2015)

Ing. Jiří Rulíšek je absolventem Vysokého učení technického Brno v oboru dopravní stroje, manipulační zařízení. V oblasti vedení a řízení podniku pracuje od roku 1993, kdy se stal majitelem a předsedou představenstva společnosti IMOS Brno, a.s. Za dvacetiletou kariéru založil, případně odkoupil obchodní podíly několika společností. Některé z těchto společností prošly transformací a jsou prosperujícími společnostmi s kapitálem více než 500 miliónů Kč. Kromě Fondu jsou jimi společnost SNĚŽNÍK, a.s. a IMOS Asset s.r.o. V oblasti nemovitostí má Ing. Jiří Rulíšek praxi více než deset let. Od roku 2009 působí v představenstvu Fondu.

### 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna, včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy, včetně odměňování, musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezúplatný. Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.

### 4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

#### 4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

#### 4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

#### 4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Výkon funkce osob s řídicí pravomocí je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

### 5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Člen statutárního orgánu držel ve svém vlastnictví ke konci účetního období 34 704 ks zakladatelských akcií Fondu.

Ostatní vedoucí osoby držely ve svém vlastnictví ke konci účetního období 27 558 ks zakladatelských akcií Fondu.

Žádní členové dozorčího orgánu nevlastnili žádné cenné papíry Fondu.

### 6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

V roce 2016 vedl Fond účetnictví 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. Účetnictví a výkaznictví



Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a vymezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a táž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Základní kapitál Emitenta k 31. 12. 2016 činil 622 620 000, Kč a byl rozdělen na 62 262 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty.

Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 15. 1. 2016, a to na základě valné hromady, která se konala dne 1. 12. 2015 a rozhodla o:

- štěpení 6 918 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč vydaných ve formě cenného papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře na 69 180 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 10 000 Kč, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře;
- změně druhu akcií emitovaných Emitentem a to následovně:
  - a) 62 262 kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a
  - b) 6 918 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty;
- změně stanov Emitenta.


O výše uvedených skutečnostech byl sepsán notářský zápis NZ669/2015 panem Mgr. Petrem Elšíkem. Rozhodnutí valné hromady nabylo účinnosti ke dni nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby osobám uvedeným v rozhodnutí valné hromady pod bodem D. písm. c) a d).

Emitent od 15. 1. 2016 vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 622 620 000 Kč a je rozdělen na 62 262 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření



společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

#### Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta tj. AMISTA investiční společnost, a.s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

**b) investiční akcie** – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s.

#### Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Emitenta. Investiční akcie odkoupením zanikají.

#### Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (v oddílu Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu vykonává svoji funkci ve spolupráci s administrátorem Fondu, investiční společností AMISTA, která je členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

### Akcie Emitenta k 31. 12. 2016:

Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusová akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 62 262 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041936

Počet emitovaných akcií: 6 918 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 25. 1. 2016.

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

K rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2016, byly cenné papíry Emitenta, představující 62 262 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty, převoditelné podmíněně s předchozím souhlasem statutárního orgánu Fondu. Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Ing. Jiří Rulíšek	55,74	55,74
Monika Rulíšková	44,26	44,26

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent k rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2016, nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

Od 15. ledna 2016 vydává Emitent investiční akcie, které nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie nemají hlasovací právo.

## **15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV**

Emitentovi nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Emitentovi nebo hlasovacích práv.

## **16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV**

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Dle stanov Fondu rozhoduje o doplňování a změnách stanov valná hromada na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. Investorů, účastníků se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## **17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení statutu Fondu a jeho změn.

## **18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**


Emitent neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí.

## **19. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE**

Emitent neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## **20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Emitent nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.



# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

## ČINNOST FONDU

Začátkem roku 2016 byla zapsána do obchodního rejstříku změna právní formy Fondu, která byla schválena valnou hromadou konanou dne 1. 12. 2015 dne 29. 12. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu funkce pro statutární orgány Fondu v souvislosti se změnou právní formy. Zápis do obchodního rejstříku byl proveden dne 15. 1. 2016. Poté, s účinností od 25. 1. 2016, byly investiční akcie Fondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha. V této Výroční zprávě jsou uvedeny informace v souladu se stanovami a statutem Fondu vydaným v souvislosti se změnou právní formy Fondu. V průběhu roku 2016 vykonával Fond svou činnost v souladu s uvedeným statutem.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

V roce 2016 společnost prodala poslední čtyři dokončené bytové jednotky v Ostravě; v lokalitě Máchovna u Berouna probíhala výstavba rodinných domů a jejich prodej, pokračoval prodej pozemků v Karlových Varech. V rámci projektu Slatina – Zelené město jsou pronajímány obchodní prostory, které byly uvedeny do provozu v roce 2015. Prodány a převedeny novým vlastníkům byly téměř všechny bytové jednotky ve dvou bytových domech, bytové jednotky v dalším bytovém domě dokončeném v listopadu 2016 budou novým majitelům převedeny do vlastnictví začátkem roku 2017. Pokračovala výstavba dalších dvou bytových domů.

V roce 2016 byly nakoupeny nemovitosti pro další developerské projekty i nemovitosti určené k pronájmu, a to především v Brně a okolí. Výnosy z pronajatých nemovitostí vykazaly nárůst přibližně o 20%.

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření fondu poskytuje za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) Účetní závěrka sestavená za toto účetní období a Příloha účetní závěrky.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 230 027 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z prodeje a pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

## CASH FLOW

Peněžní prostředky k 31. 12. 2016 byly o 6 034 tis. Kč vyšší oproti minulému období. Investiční činnost znamenala výdaje ve výši 692 015 tis. Kč, jednalo se zejména o pořízení hmotného majetku. Částečně byly výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku kompenzovány příjmy z prodeje hmotného majetku. Na financování investiční činnosti byly použity zejména přijaté úvěry a půjčky ve výši 554 482 tis. Kč (meziroční nárůst o 473 575 tis. Kč) a finanční toky z provozní činnosti 153 485 tis. Kč.



## STAV MAJETKU

Majetek fondu meziročně vzrostl o 32% tj. o 949 477 tis. Kč a to díky růstu dlouhodobého majetku, který se zvýšil o 987 032 tis. Kč, pohledávky za nebankovními subjekty klesly o 92 958 tis. Kč, a vklady na bankovních účtech vzrostly o 6 034 tis. Kč.

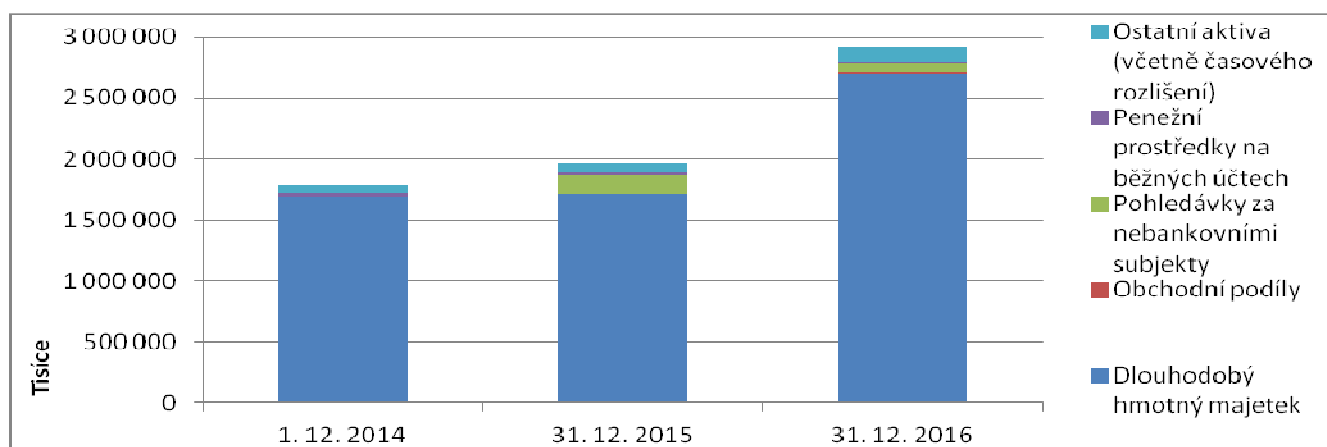
Majetek fondu je konci sledovaného období financován z 56% vlastními zdroji a z 44% financován cizími zdroji (úvěry a půjčkami). Nárůst investic v roce 2016 je především financován cizími zdroji.

## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2016 aktiva v celkové výši 2 912 819 tis. Kč,

Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem ve výši 2 693 708 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 67 898 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 19 515 tis. Kč a obchodními podíly ve společnostech s rozhodujícím vlivem ve výši 9 243 tis. Kč a s podstatným vlivem ve výši 5 173 tis. Kč.

### Struktura aktiv



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 2 912 819 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 649 300 tis. Kč (přičemž základní kapitál činí 622 620 tis. Kč), nerozděleným ziskem minulých let ve výši 533 628 tis. Kč a dále přijatými úvěry od bank ve výši 730 111 tis. Kč.

### VÝHLED PRO ROK 2017

V dalším účetním období bude Fond pokračovat ve správě svého portfolia nemovitostí. Výnosy budou reinvestovány, Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Fond bude stejně jako v roce 2016 naplňovat investiční strategii danou statutem Fondu, a to investováním jak do aktiv nemovité povahy, tak i do aktiv mající formu akcií nebo podílů na obchodních společnostech.

V Brně dne 20. března 2017

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



# Profil Fondu

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do data zápisu do obchodního rejstříku, tedy do 15. 1. 2016 IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“.

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Sídlo:

**Ulice:** Gajdošova 4392/7  
**Obec:** Židenice, Brno  
**PSČ:** 615 00

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a se zákonem č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značnou B 14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci.

Valná hromada Fondu dne 17. 6. 2015 schválila dle zákonných požadavků nové stanovky. Tímto dnem se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále také ZISIF), začal platit nový statut Fondu a AMISTA investiční společnost se stala statutárním orgánem Fondu.

Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp.2014/00283/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond.

K 30. 9. 2016 překročil celkový majetek fondu hodnotu 100 mil. EUR, čímž došlo k přesažení rozhodného limitu dle §16 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V reakci na přesažení rozhodného limitu byla dne 25. 1. 2017 ČNB doručena žádost o udělení příslušného oprávnění umožňujícího tento limit přesahovat. Následně byla dne 27. 1. 2017 podána žádost o přerušení řízení na dobu 90 dnů pro komplexní posouzení právních a faktických možností Fondu s cílem vybrat pro Fond nejvhodnější řešení a přípravu realizace.

Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo ke dni 29. 12. 2015 k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 15. 1. 2016.

Identifikační údaje:

**IČ:** 28516842  
**DIČ:** CZ28516842

### Základní kapitál:

**Základní kapitál:** 622 620 tis. Kč; splaceno 100 %

**Akcie:**

**Akcie:** 62 262 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty

**Čistý obchodní majetek:** 1 649 300 tis. Kč

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU

### Změny zapsané v obchodním rejstříku během účetního období

Změna obchodní firmy:

IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.

(vymazáno 15. ledna 2016)

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

(zapsáno 15. ledna 2016)

Změna ve složení statutárního orgánu:Představenstvo:

Předseda představenstva

Ing. Jiří Rulíšek

(vymazáno 15. ledna 2016)

Člen představenstva

Ing. Marek Zaduban

(vymazáno 15. ledna 2016)

Člen představenstva

Monika Rulíšková

(vymazáno 15. ledna 2016)

Statutární ředitel:

Statutární ředitel

Jiří Rulíšek

(zapsáno 15. ledna 2016)

Změna způsobu jednání:

Společnost zastupuje vždy předseda představenstva nebo místopředseda představenstva samostatně.

(vymazáno 15. ledna 2016)

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel.

(zapsáno 15. ledna 2016)

Správní rada:

Předseda správní rady

Marek Zaduban

(zapsáno 15. ledna 2016)

Člen správní rady

Soňa Petřlová

(zapsáno 15. ledna 2016)

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

Ing. Soňa Petřlová

(vymazáno 15. ledna 2016)

Změna počtu akcií:

6 918 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. K převodu akcií je nezbytný předchozí souhlas společnosti, jejímž jménem jedná představenstvo.

(vymazáno 15. ledna 2016)

62 262 ks kusové akcie na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie.

(zapsáno 15. ledna 2016)

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Změna výše základního kapitálu:

691 800 000 Kč. Splaceno 100 %.

(vymazáno 15. ledna 2016)

622 620 000 Kč. Splaceno 100 %. Zapisovaný základní kapitál.

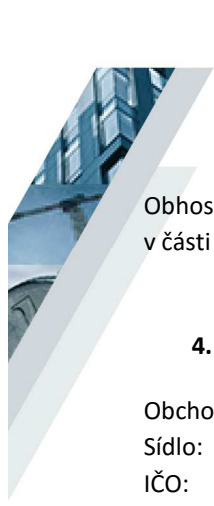
(zapsáno 15. ledna 2016)

Ostatní skutečnosti:

Společnost může vytvářet podfondy ve smyslu § 165 a násl. zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(zapsáno 15. ledna 2016)

## 3. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND



Obhospodařovatelem Fondu je od 21. 9. 2015 sám Fond (bližší informace o osobě portfolio manažera jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer).

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Česká spořitelna, a.s.**  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00  
IČO: 45244782

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 1. 10. 2015.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

#### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM

Žádné takové odměny nebyly v účetním období vyplaceny.

#### 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly v účetním období vyplaceny.

#### 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě 2 693 708 tis. Kč, poskytnutými půjčkami v hodnotě 67 898 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 117 282 tis. Kč. Majetek Fondu je tvořen rovněž nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 14 416 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 19 515 tis. Kč.

Přehled majetku s hodnotou vyšší než 1% majetku Fondu

popis majetku	pořizovací cena v tis. Kč	reálná cena v tis. Kč
Parkovací dům	137 826	136 542
administrativní komplex Nová Osada	95 914	104 613
pozemky Černovice	68 099	75 824
pozemky Žabovřesky	12 614	19 739
Sadová Kociánka	37 418	37 418
zasíťované pozemky Karlovy Vary	31 561	36 315
areál Zelenina Slatina	100 482	105 150
areál OBZOR Lesná	50 171	46 000
ubytovna Havlenova	80 061	71 600
pozemky a bytový dům Slatina	135 872	203 654
areál Olomouc Nová ulice	52 734	76 154
pozemky Praha Hloubětín	51 164	61 736
areál Brno J. Babáka	220 197	233 825
areál SKANSKA Bohunická	134 064	117 971
obchodní areál retail A+B Slatina	86 359	112 554
areál Brno Leitnerova	131 848	131 848
pozemky Kuřim	106 868	108 659
objekt Palác Morava	230 823	221 945
objekt na ulici Kozí a Dvořákova	87 010	83 656
pozemky Ponava	323 972	309 000
<b>celkem</b>	<b>2 175 057</b>	<b>2 294 203</b>

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

Fond vzhledem k předmětu svého podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

## 12. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí

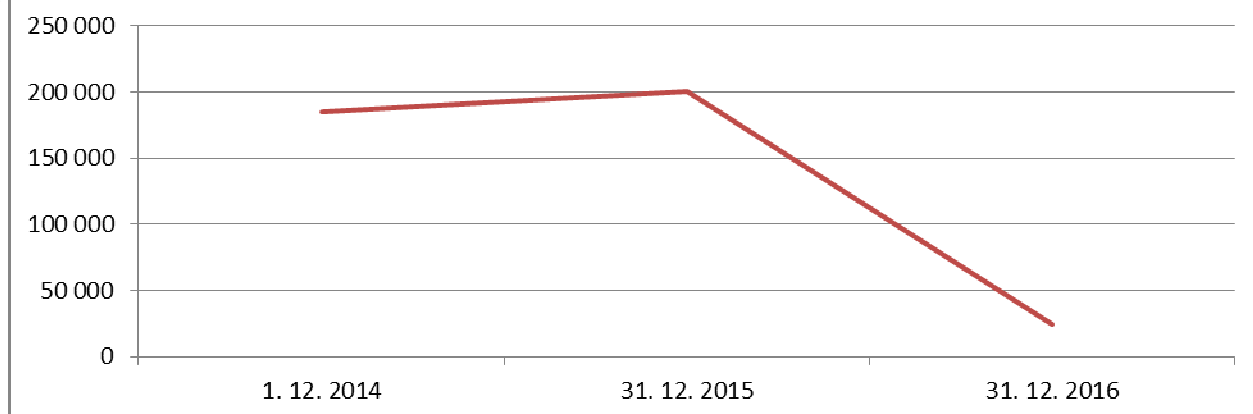
## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč):	1 649 300 052	1 383 143 090	1 278 358 466
Počet vydaných akcií* (ks)	69 180	6 918	6 918
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	23 841	199 934	184 787

\* zakladatelské a investiční akcie byly emitovány v lednu 2016



## Fondový kapitál na 1 akcii



### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu Fondu ke dni 15. 1. 2016, kdy v souladu se změnou právní formy Fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem byla změněna vnitřní struktura Fondu a jeho obchodní firma byla od téhož data změněna z původní „IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.“ na novou obchodní firmu „IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.“. Dále byl statut Fondu změněn s ohledem na změnu výše základního, resp. základního zapisovaného kapitálu, rozdělení a změnu druhu akcií na zakladatelské a investiční a přijetí investiční akcií k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. Ve statutu Fondu byly též zohledněny změny složení statutárního a kontrolního orgánu.

### 15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni reagoval Fond na přesažení rozhodného limitu dle §16 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a doručil dne 25. 1. 2017 České národní bance žádost o udělení příslušného oprávnění umožňujícího tento limit přesahovat. Dne 27. 1. 2017 byla následně podána žádost o přerušení řízení na dobu 90 dnů pro komplexní posouzení právních a faktických možností Fondu s cílem vybrat pro Fond nejvhodnější řešení a přípravu realizace.

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy probíhá jednání o rozhodnutí o přeměně Fondu, při níž dojde k rozhodnému dni 1. 1. 2017 ke sloučení stávajícího investičního fondu s proměnným základním kapitálem s podílovým fondem, který se stane nástupnickou společností.

### 16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond ve sledovaném období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.



## 17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Přehled o změnách vlastního kapitálu a Přehled o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky. V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku, včetně Přílohy účetní závěrky a Zprávu o vztazích.

# Účetní závěrka

Účetní jednotka:  
 IMOS development, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno  
 IČO: 28516842  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 3. 2017

## ROZVAHA

k 31. 12. 2016

(v tis. Kč)

AKTIVA	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
		Netto	Netto
1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0
2 Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	11	0	0
v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0
b) ostatní		0	0
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	12	19 515	13 481
v tom: a) splatné na požádání		19 515	13 481
b) ostatní pohledávky		0	0
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	13	67 898	160 856
v tom: a) splatné na požádání		0	0
b) ostatní pohledávky		67 898	160 856
5 Dluhové cenné papíry	14	0	0
v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0
b) vydané ostatními osobami		0	0
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0
v tom: a) Akcie		0	0
b) Podílové listy		0	0
c) Ostatní podíly		0	0
7 Účasti s podstatným vlivem	16	5 173	2 286
z toho: v bankách		0	0
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	16	9 243	0
z toho: v bankách		0	0
9 Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0
z toho: a) zřizovací výdaje		0	0
b) goodwill		0	0
c) ostatní		0	0
10 Dlouhodobý hmotný majetek	18	2 693 708	1 706 676
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
b) ostatní		2 693 708	1 706 676
11 Ostatní aktiva	19	77 055	79 681
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu		0	0
13 Náklady a příjmy příštích období	20	40 227	362
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 912 819</b>	<b>1 963 342</b>

PASIVA		Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	730 111	342 229
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	b) ostatní závazky		730 111	342 229
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	166 600	0
	v tom: a) splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
	b) ostatní závazky		166 600	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	312 335	182 048
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	54 473	55 923
6	Rezervy	26	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky		0	0
	b) na daně		0	0
	c) ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	27	622 620	691 800
	z toho: a) splacený základní kapitál		622 620	691 800
	b) vlastní akcie		0	0
9	Emisní ážio	29	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	108 604	108 604
	v tom: a) povinné rezervní fondy		108 604	108 604
	b) ostatní rezervní fondy		0	0
	c) ostatní fondy ze zisku		0	0
	d) rizikové fondy		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	29	69 180	0
13	Oceňovací rozdíly	30	97 593	49 110
	z toho: a) z majetku a závazků		91 694	48 824
	b) ze zajišťovacích derivátů		0	0
	c) z přepočtu účastí		5 899	286
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	533 628	331 672
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	217 675	201 956
16	Vlastní kapitál		1 649 300	1 383 142
<b>Pasiva celkem</b>			<b>2 912 819</b>	<b>1 963 342</b>

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

	Poznámka	31.12.2016	31. 12. 2015
<b>Podrozvahová aktiva</b>		<b>1 407 554</b>	<b>957 474</b>
1	Poskytnuté přísliby a záruky	0	0
2	Poskytnuté zástavy	32	957 391
3	Pohledávky ze spotových operací	0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5	Pohledávky z opcí	0	0
6	Odepsané pohledávky	83	83
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	34	0
9	Aktivní spojovací účet	0	0
<b>Podrozvahová pasiva</b>		<b>28 636</b>	<b>19 951</b>
10	Přijaté přísliby a záruky	33	16 790
11	Přijaté zástavy a zajištění	33	3 161
12	Závazky ze spotových operací	0	0
13	Závazky z pevných termínových operací	0	0
14	Závazky z opcí	0	0
15	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
16	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0
17	Pasivní spojovací účet	0	0

Účetní jednotka:  
 IMOS development, investiční fond s proměnným  
 základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno  
 IČO: 28516842  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 3. 2017

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za období 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016**  
 (tis. Kč)

	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<b>1 Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	4	1 898	1 296
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		1 898	1 296
<b>2 Náklady na úroky a podobné náklady</b>	4	-10 571	-7 997
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
<b>3 Výnosy z akcií a podílů</b>		0	0
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem		0	0
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem		0	0
c) ostatní výnosy z akcií a podílů		0	0
<b>4 Výnosy z poplatků a provizí</b>	5	0	0
<b>5 Náklady na poplatky a provize</b>	5	-830	-287
<b>6 Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	6	269 857	241 930
v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		108 931	90 058
b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fúze v obchodním rejstříku		0	0
c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku		0	0
d) ostatní		160 926	151 872
<b>7 Ostatní provozní výnosy</b>	7	48 834	86 174
<b>8 Ostatní provozní náklady</b>	7	-3 384	-29 491
<b>9 Správní náklady</b>	8	-75 814	-71 524
v tom: a) náklady na zaměstnance		0	0
z toho: aa) mzdy a platy		0	0
ab) sociální a zdravotní pojištění		0	0
ac) ostatní náklady na zaměstnance		0	0
b) ostatní správní náklady		-75 814	-71 524
<b>10 Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>		0	0
v tom: a) použití rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
b) použití opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
c) použití opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
<b>11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>		0	0
v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		0	0
b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
c) opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku		0	0
d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		0	0
e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku		0	0
<b>12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>		0	0
v tom: a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
c) zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0



13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled. a zárukám	26	37	187
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		37	191
	b) tvorba rezerv za záruky		0	0
	c) odpisy pohledávek a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohledávek		0	-4
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podst. vlivem		0	0
15	Tvorba 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 podstat. vlivem	6	0	-9 000
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		230 027	211 288
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23	Daň z příjmů		-12 352	-9 332
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		217 675	201 956

Období roku 2015 zahrnuje údaje za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015.

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

IČO: 28516842

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 3. 2017

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2016

(tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 12. 2014</b>	<b>691 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 604</b>	<b>0</b>	<b>331 672</b>	<b>146 282</b>	<b>0</b>	<b>1 278 358</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	-97 171	0	-97 171
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	201 956	201 956
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>691 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 604</b>	<b>0</b>	<b>331 672</b>	<b>49 110</b>	<b>201 956</b>	<b>1 383 142</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2016</b>	<b>691 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 604</b>	<b>0</b>	<b>331 672</b>	<b>49 110</b>	<b>201 956</b>	<b>1 383 142</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	48 483	0	48 483
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	217 675	217 675
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody HV do fondů	0	0	0	0	0	201 956	0	-201 956	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	-69 180	0	0	0	69 180	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>	<b>622 620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 604</b>	<b>69 180</b>	<b>533 628</b>	<b>97 593</b>	<b>217 675</b>	<b>1 649 300</b>

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno  
IČO: 28516842

Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 3. 2017

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12. 2016

(tis. Kč)

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>		
Výsledek hospodaření před zdaněním	230 027	211 288
Úpravy o nepeněžní operace:		
Odpisy		
Tvorba (rozpuštění) rezerv		
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	-37	-191
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku		
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	-160 926	-142 872
Výnosy z dividend a podílů na zisku		
Úrokové výnosy	-1 898	-1 296
Úrokové náklady	10 571	7 997
Součet o úpravy nepeněžních operací	77 737	74 926
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	2 626	-11 363
(Zvýšení) snížení zásob		
(Zvýšení) snížení nákladů a příjmů příštích období	-39 865	857
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	127 518	93 858
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	-1 450	-102 012
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	166 566	56 266
Zaplacené daně ze zisku	-13 081	-9 991
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>153 485</b>	<b>46 275</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	-6 517	-11 000
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-1 265 161	-534 354
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	483 785	564 669
Příjmy z prodeje finančních investic		2 000
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	92 958	-155 969
Přijaté dividendy a podíly na zisku		
Přijaté úroky	2 920	124
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>	<b>-692 015</b>	<b>-134 530</b>
<b>Peněžní tok z financování</b>		
Příjem z emise akcií		
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů		
Vyplacené podíly na zisku, dividendy		
Emise vlastních dluhopisů		
Přijaté zápůjčky a úvěry	554 482	80 907
Placené úroky	-9 918	-7 997
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<b>544 564</b>	<b>72 910</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>6 034</b>	<b>-15 345</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>13 481</b>	<b>28 826</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	19 515	13 481
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty		
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>19 515</b>	<b>13 481</b>

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika Fondu

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci.

Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp-2014/00283/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond.

Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo ke dni 29. 12. 2015 k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 15. 1. 2016.

### Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

### Sídlo Fondu

Gajdošova 4392/7  
Židenice, 615 00 Brno  
Česká republika

### Statutární orgány Fondu


#### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

**Statutární ředitel** Ing. Jiří Rulíšek (od 29. 12. 2015)

#### SPRÁVNÍ RADA

**Předseda správní rady:** Ing. Marek Zaduban (od 29. 12. 2015)  
**Člen správní rady:** Ing. Soňa Petřlová (od 29. 12. 2015)

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní



jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Vzhledem ke skutečnosti, že akcie společnosti byly burzou přijaty k obchodování ke dni 25. ledna 2016, využila společnost možnosti dané §19a) odst. 2 zákona o účetnictví a po celé období roku 2016 účtovala podle českých účetních standardů. Rovněž roční účetní závěrka je sestavena podle českých účetních standardů.

Údaje výsledkových účtů za minulé období jsou údaji za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015.

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Akcie fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie, včetně podílových listů a ostatních podílů, jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,

d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

### **Finanční deriváty a zajišťování**

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

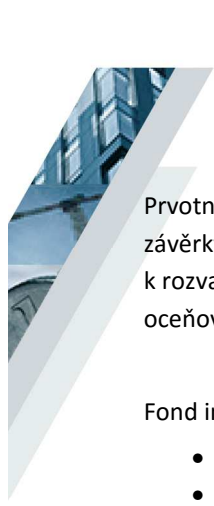
V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

### **C. Majetek jako investiční příležitost**

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.





Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále
- Budova, která je neobsazená, ale držaná za účelem pronajmutí

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

### Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

### Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem deponitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetek jako investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím a podstatným vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkovou účastí s podstatným vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém má fond nejméně 20% účast na jeho základním kapitálu. Fond má v tomto případě podstatný vliv na řízení subjektu, který vyplývá z podílu na základním kapitálu nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím a podstatným vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metody účetní hodnoty
- Metody likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).


#### D. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

#### E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty



**Pohledávky určené k investování** jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, určených k investování na základě předpokladu vymožení

- e) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- f) zažalované, se sníží o 50 %,
- g) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- h) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- i) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

**Poskytnuté úvěry a zápůjčky** jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

## F. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako zisk nebo ztráta z finančních operací.

## G. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změny ocenění investičního majetku, zachycena je ve fondovém kapitálu.

## H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo

jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo

nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

## J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

## 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v roce 2016 nezměnily.

## 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	2	11
z půjčky	1 896	1 285
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů		
z úvěrů	-10 571	-7 997
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>-8 673</b>	<b>-6 701</b>

## 5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní - bankovní poplatky	-830	-287
<b>Celkem</b>	<b>-830</b>	<b>-287</b>

## 6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zisk/(ztráta) z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	108 931	90 058
Zisk/(ztráta) z operací s ostatním dlouhodobým hmotným majetkem	160 926	151 872
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0	0
Zisk /ztráta) z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	-9 000
Kurzové rozdíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>269 857</b>	<b>232 930</b>

Ztráta z převodu účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 9 000 tis. Kč je uvedena ve výkazu zisků a ztráty na řádku 15 v roce 2015.

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Ostatní provozní výnosy	48 834	86 174
Ostatní provozní náklady	-3 384	-29 491
<b>Celkem</b>	<b>45 450</b>	<b>56 683</b>

Ostatní provozní náklady Fondu jsou náklady z titulu pojistného a v roce 2015 ze zúčtování projektových výstupů. Ostatní provozní výnosy obsahují převážně tržby z prodeje služeb, úplat za zřízení věcného břemene a v roce 2015 z převodu práv k projektovým výstupům.

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 tyto správní náklady:

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Náklady na obhospodařování	0	1 150
Náklady na odborného poradce	0	0
Náklady na administraci	2 055	360
Náklady na depozitáře	300	465
Náklady na audit	150	175
Právní poradenství	332	203
Náklady na opravy dlouhodobého majetku	9 833	2 510
Ostatní správní náklady	63 144	66 661
<b>Celkem</b>	<b>75 814</b>	<b>71 524</b>

Ostatní správní náklady obsahují především náklady spojené s provozem dlouhodobého majetku, na jeho opravy a udržování, na spotřebu energií a na služby poskytované v souvislosti se zajištěním provozu Fondu.

## Rozdělení nákladů na auditorské služby

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Finanční audit	150	175
Účetní poradenství	0	0
Daňové poradenství	0	0
Ostatní služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>150</b>	<b>175</b>

Fond neměl v roce 2016 žádné zaměstnance, funkci portfolio manažera zastává statutární ředitel Fondu bezúplatně.

## 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy Fond neeviduje.

## 10. POKLADNA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 11. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIŘY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladní poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zůstatky na běžných účtech	19 515	13 481
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>19 515</b>	<b>13 481</b>

## 13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
RUBELA, a. s.	400	400
DEPRO INVEST, a.s.	3 300	0
DEPRO INVEST, a.s.	17 000	0
Keen Park s.r.o.	23 937	0
Daramis House s.r.o.	12 763	0
MAGNUM Terra, a.s.	10 000	0
IMOS facility, a. s.	0	34 500
SNĚŽNÍK, a.s.	0	30 000
SNĚŽNÍK, a.s.	0	94 684
- příslušenství k zápůjčkám	498	1 272
Jiné pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>67 898</b>	<b>160 856</b>



Nově poskytnuté zápůjčky v roce 2016	Výše čerpání zápůjčky	splatnost
DEPRO INVEST, a.s.	3 300	31. 12. 2017
DEPRO INVEST, a.s.	17 000	31. 12. 2017
Keen Park s.r.o.	23 937	31. 12. 2017
Daramis House s.r.o.	12 763	31. 12. 2017
MAGNUM Terra, a.s.	10 000	31. 12. 2020
<b>Celkem</b>	<b>67 000</b>	

Zápůjčka společnosti MAGNUM Terra, a.s. byla splacena začátkem ledna 2017.

#### 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

účasti s podstatným vlivem (v tis. Kč)				k 31. 12. 2015		k 31. 12. 2016	
Obchodní firma	IČ	počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
RUBELA, a.s.	27731952	20	50%	2 000	2 286	2 000	2 285
Magnum Terra, a.s.	28261852	10	50%	0	0	1 344	2 888
<b>Celkem</b>		<b>30</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>	<b>2 286</b>	<b>3 344</b>	<b>5 173</b>

účasti s rozhodujícím vlivem (v tis. Kč)				k 31. 12. 2015		k 31. 12. 2016	
Obchodní firma	IČ	počet jednotek	Podíl na VK	Pořizovací cena	Znalecký posudek	Pořizovací cena	Znalecký posudek
Depro invest, a.s.	28261887	20	100%	0	0	4 773	968
Keen Park s.r.o.	27453103	1	100%	0	0	200	786
Daramis House s.r.o.	28381874	1	100%	0	0	200	7 489
<b>Celkem</b>		<b>22</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 173</b>	<b>9 243</b>

Kromě výše uvedených Fond nevladnil k 31. 12. 2016 akciový podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 2486-010-2017 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

## 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.

## 18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek byl k rozvahovému dni přeceněn výnosovou (v případě pronajímaných nemovitostí) nebo porovnávací metodou (u nemovitostí určených k prodeji) na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 2486-010-2017 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR.

### Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	zálohy	Celkem
K 31. prosinci 2015	974 782	12 729	527 002	0	191 593	570	1 706 676
Přírůstky	638 509	1 563	487 018	0	1 265 162	477 514	2 869 766
Úbytky	-290 264	-680	-31 750	0	-1 127 081	-478 084	-1 927 859
Ostatní změny	58 892	0	-13 767	0	0		45 125
<b>K 31. prosinci 2016</b>	<b>1 381 919</b>	<b>13 612</b>	<b>968 503</b>	<b>0</b>	<b>329 674</b>	<b>0</b>	<b>2 693 708</b>

### Využití dlouhodobého hmotného majetku

popis majetku	reálná cena	nedokončené investice	celkem v tis. Kč	využití
Parkovací dům - office&parking	136 542	112 979	249 521	pronájem parkovacích míst, od roku 2017 i pronájem nebytových prostor
administrativní komplex Nová Osada	104 613		104 613	pronájem nebytových prostor
pozemky Černovice	75 824	6 970	82 794	pro developerský projekt
pozemky Žabovřesky	19 739		19 739	pro developerský projekt
pozemky a bytový dům Sadová Kociánka	37 418	35 261	72 679	pro developerský projekt
zasíťované pozemky Karlovy Vary	36 315		36 315	pro developerský projekt
areál Zelenina Slatina	105 150		105 150	pronájem nebytových prostor
areál OBZOR Lesná	46 000	1 237	47 237	pronájem nebytových prostor
ubytovna Havlenova	71 600		71 600	pronájem objektu pro ubytování
pozemky a bytový dům Slatina	203 654	148 704	352 358	pro developerský projekt
areál Olomouc Nová ulice	76 154	2 890	79 044	pronájem nebytových prostor
pozemky Praha Hloubětín	61 736		61 736	pronájem pozemků
areál Brno J. Babáka	233 825	521	234 346	pronájem nebytových prostor
areál SKANSKA Bohunická	117 971		117 971	pronájem nebytových prostor
obchodní areál retail A+B Slatina	112 554		112 554	pronájem obchodních prostor
areál Brno Leitnerova	131 848	1 099	132 947	pronájem nebytových prostor
pozemky Kuřim	108 659	1 853	110 512	pro developerský projekt
objekt Palác Morava	221 945		221 945	pronájem bytových a nebytových prostor
objekt na ulici Kozí a Dvořákova	83 656		83 656	pronájem nebytových prostor
pozemky Ponava	309 000	845	309 845	pro developerský projekt
prostory v polyfunk. domě Mojžírovo nám.	9 345		9 345	pronájem bytu a nebytových prostor
nemovitost na ulici Sabinova	7 301	905	8 206	pronájem nebytových prostor
nemovitost na ulici Voroněžská	14 183	356	14 539	pronájem nebytových prostor
Hotel Červenohorské sedlo	5 490		5 490	pronájem nebytových prostor
mycí centrum Slatina	4 846		4 846	pronájem k provozování mycího centra
ostatní pozemky pro developerské projekty	23 545	15 163	38 708	pro developerský projekt
ostatní nemovitosti	5 121	891	6 012	pro budoucí prodej
<b>celkem</b>	<b>2 364 034</b>	<b>329 674</b>	<b>2 693 708</b>	

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pohledávky	14 675	23 990
Poskytnuté zálohy	11 288	9 182
Ostatní pohledávky	39 309	36 002
Pohledávky skupina	0	0
Daně, DPPO	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	11 783	10 507
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>77 055</b>	<b>79 681</b>

Fond eviduje dlouhodobou pohledávku z titulu nájmu ve výši 24 000 tis. Kč a pohledávku 14 956tis. Kč z titulu daně z nabytí nemovitých věcí splatné v roce 2017 uhrazené v roce 2016 do advokátní úschovy.

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Náklady příštích období	183	11
Příjmy příštích období	40 044	351
<b>Celkem</b>	<b>40 227</b>	<b>362</b>

V příjmech příštích období je zachycena transakce převodu nemovitých věcí, u nichž byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí v prosinci roku 2016, avšak k zápisu tohoto vkladu došlo v lednu roku 2017.

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Splatné na požádání (do 1 roku)	66 697	54 746
Splatné od 1 roku do 5 let	263 698	195 020
Splatné nad 5 let	399 716	92 463
<b>Celkem</b>	<b>730 111</b>	<b>342 229</b>

V roce 2016 splatil fond úvěry poskytnuté společnostmi ČSOB, a.s. MONETA Money Bank, a.s. a Komerční banka, a.s. Začátkem roku 2016 byl načerpán úvěr poskytnutý Českou spořitelnou, a.s. již v roce 2015. Společnost Oberbank AG poskytla Fondu kromě investičních úvěrů rovněž kontokorentní úvěr, který k 31. 12. 2016 nebyl čerpán. Nově poskytnuté úvěry jsou spláceny pravidelnými měsíčními splátkami.

### Přehled závazků vůči bankám

v tis. Kč	31. 12. 2015	splácení	čerpání	31. 12. 2016	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	splatnost úvěru
Komerční banka, a.s.	7 249	7 249	0	0	0	0	0	31. 12. 2016
Komerční banka, a.s.	2 452	2 452	0	0	0	0	0	31. 12. 2016
MONETA Money Bank, a.s.	36 070	36 070	0	0	0	0	0	1. 7. 2023
ČSOB, a.s.	41 656	41 656	0	0	0	0	0	31. 12. 2020
Oberbank AG	21 630	4 120	0	17 510	4 120	13 390	0	28. 2. 2021
Oberbank AG	94 108	15 260	0	78 848	15 261	61 043	2 543	28. 2. 2022
ČS, a.s.	95 002	9 996	0	85 006	9 996	39 984	35 026	20. 6. 2025
Oberbank AG	44 062	5 625	0	38 437	5 625	22 500	10 313	30. 9. 2023
ČS, a.s.	0	4 730	90 000	85 270	5 676	22 704	56 890	22. 12. 2031
ČS, a.s.	0	12 960	260 000	247 040	17 280	69 120	160 640	30. 4. 2031
Oberbank AG	0	2 000	180 000	178 000	12 000	48 000	118 000	31. 10. 2031
<b>CELKEM</b>	<b>342 229</b>	<b>142 118</b>	<b>530 000</b>	<b>730 111</b>	<b>69 958</b>	<b>276 741</b>	<b>383 412</b>	

## Hodnota majetku zastaveného ve prospěch bank

nemovitost	zástava ve prospěch	k 31. 12. 2016
administrativní komplex Nová Osada	ČS, a.s.	104 613 000
pozemky Černovice	ČS, a.s.	75 824 375
areál Zelenina Slatina	ČS, a.s.	105 150 000
areál OBZOR Lesná, Brno	ČS, a.s.	46 000 000
ubytovna Havlenova, Brno	ČS, a.s.	71 600 000
areál Olomouc Nová ulice	Oberbank AG	76 154 000
areál Brno J. Babáka	Oberbank AG	233 825 000
objekt na ulici Sabinova, Brno	ČS, a.s.	7 301 100
objekt na ulici Voroněžská, Brno	ČS, a.s.	14 183 040
areál SKANSKA Bohunická, Brno	ČS, a.s.	117 971 010
retail A+B Brno Slatina	ČS, a.s.	112 554 000
areál Brno Leitnerova	ČS, a.s.	131 848 296
mycí centrum Brno Slatina	ČS, a.s.	4 846 000
Palác Morava na Malinovského nám. Brno	Oberbank AG	221 945 000
objekt na rohu ulic Dvořákova a Kozí, Brno	Oberbank AG	83 656 000
<b>Celkový součet</b>		<b>1 407 470 821</b>

## 22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zápůjčka Ing. Jiří Rulíšek	166 600	0
Úvěry	0	0
<b>Celkem</b>	<b>166 600</b>	<b>0</b>

## 23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Klasifikace závazků z dluhových cenných papírů

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky	93 842	80 725
Přijaté zálohy	182 509	84 392
Daně, DPPO	27 906	13 740
Odložený daňový závazek	5 036	2 796
Dohadné účty	3 042	395
Ostatní		
<b>Celkem</b>	<b>312 335</b>	<b>182 048</b>

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Výdaje příštích období	12 565	10 467
Výnosy příštích období	41 908	45 456
<b>Celkem</b>	<b>54 473</b>	<b>55 923</b>

Výnosy příštích období představují hodnotu prodávaných nemovitostí na základě kupních smluv s klienty, u nichž nebyl k datu Účetní závěrky podán návrh na vklad do katastru nemovitostí a hodnotu dlouhodobého nájmu.

## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2016
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond eviduje k 31. 12. 2016 opravné položky k pohledávkám ve výši 234 tis. Kč, které jsou součástí ostatních aktiv uvedených na řádku 11 Ostatní aktiva. Ve výkazu zisku a ztráty je uvedena na řádku 13a částka 37 tis. Kč, která znamená rozpuštění opravných položek k pohledávkám v roce 2016. V minulém účetním období fond odepsal pohledávky ve výši 4 tis. Kč; tato částka je uvedena na řádku 13c Výkazu zisků a ztráty.

## 27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Upsaný	622 620	691 800
Splacený	622 620	691 800

Základní kapitál k 31. 12. 2016 činil 622 620 000, Kč a byl rozdělen na 62 262 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty.

Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 15. 1. 2016, a to na základě valné hromady, která se konala dne 1. 12. 2015 a rozhodla o štěpení 6 918 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč vydaných ve formě cenného papíru na řad (tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře) na 69 180 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 10 000 Kč, vydaných ve formě cenné papíru na řad (tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře) a dále o změně druhu akcií emitovaných Emitentem, a to následovně:

- 62 262 kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenné papíru na řad
- 6 918 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty;

## 28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

V souvislosti s rozhodnutím valné hromady ze dne 1. 12. 2015 o štěpení akcií, které je popsáno v předcházejícím bodě, došlo ke snížení hodnoty základního kapitálu Fondu o 61 980 tis. Kč. Tato hodnota byla převedena na účet ostatních

kapitálových fondů. Zisk běžného období ve výši 217 675 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu a prodeje dlouhodobého hmotného majetku.

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let	Zákonný rezervní fond	Kapitálové Fondy a Ostatní Fondy ze zisku
Zůstatek k 31. 12. 2015	201 956	331 672	108 604	0
Převod v souvislosti se snížením hodnoty základního kapitálu				61 980
Zisk/Ztráta 2016	217 675	0	0	-
Návrh rozdělení zisku roku 2015:				-
Převod do fondů	0	0	0	-
Podíly na zisku	0	0	0	-
Převod do nerozděleného zisku	-201 956	201 956	0	-
<b>zůstatek k 31. 12. 2016</b>	<b>217 675</b>	<b>533 628</b>	<b>108 604</b>	<b>61 980</b>

## 29. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

	Počet investičních akcií	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. prosinci 2014	0	0
Investiční akcie vydané	0	0
Investiční akcie odkoupené	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Počet investičních akcií	Emisní ážio/disážio (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2016	0	0
Investiční akcie vydané	6 918	0
Investiční akcie odkoupené	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>6 918</b>	<b>0</b>

	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč)	1 649 300 052	1 383 143 090	1 278 358 466
Počet vydaných investičních akcií (ks)	6 918	6 918	6 918
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	62 262	0	0
<b>Počet vydaných akcií</b>	<b>69 180</b>	<b>6 918</b>	<b>6 918</b>
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	23 840,7062	199 933,9535	184 787,2891



### 30. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Podstoupené pohledávky	Čisté investice do účastí	Ostatní	celkem
Zůstatek k 1. prosinci 2014	145 995	0	0	287	0	146 282
Snížení	102 285	0	0	1	0	102 286
Zvýšení	0	0	0	0	0	0
Vliv odložené daně	5 114	0	0	0	0	5 114
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>48 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>49 110</b>
Zůstatek k 1. lednu 2016	48 824	0	0	286	0	49 110
Snížení	4 533	0	0	0	0	4 533
Zvýšení	49 659	0	0	5 613	0	55 272
Vliv odložené daně	-2 256	0	0	0	0	-2 256
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>91 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 899</b>	<b>0</b>	<b>97 593</b>

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 2486-010-2017 společnosti STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou, stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2016, je vykázán jako oceňovací rozdíl.

### 31. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

#### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	230 027	211 288
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	7 282	2 489
Použité slevy na dani a zápočty		
Ostatní položky	-30 737	-27 118
<b>Základ daně</b>	<b>206 572</b>	<b>186 659</b>
odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	-84	-20
<b>Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek</b>	<b>206 488</b>	<b>186 639</b>
<b>daň do dne přijetí obchodovatelných CP na burzu</b>	<b>2 573</b>	
<b>daň po dni přijetí obchodovatelných CP na burzu</b>	<b>9 647</b>	
<b>Daň vypočtená při použití platné sazby</b>	<b>12 220</b>	<b>9 332</b>

Hodnota vypočtené daně slouží jako podklad pro vytvoření rezervy na daň z příjmů, která byla ke konci sledovaného období zaúčtována v částce 12 500 tis. Kč a je vykázána ve výkazu zisků a ztráty v bodě 23 Daň z příjmů a pasivech rozvahy v bodě 4 Ostatní pasiva.

#### B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2016 odložený daňový závazek ve výši 5 036 tis. Kč.

### 32. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Poskytnuté zástavy	1 407 471	957 391
<b>Celkem</b>	<b>1 407 471</b>	<b>957 391</b>

Tyto zástavy eviduje Fond v rámci dlouhodobých bankovních úvěrů. Jejich přehled je uveden v bodu 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM.

### 33. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

Tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Přijaté přísliby a záruky	25 474	16 790
Přijaté zástavy a zajištění	3 162	3 161
<b>Celkem</b>	<b>28 636</b>	<b>19 951</b>

### 34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Ostatní aktiva	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond se stal v roce 2015 samosprávným fondem, kdy obhospodařovatelem je sám Fond.

### 35. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. prosinci 2016 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
úroky zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.	1 086	0	0	0
půjčka RUBELA, a.s.	0	0	400	0
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	561	0	0	0
zápůjčka DEPRO INVEST, a.s.	0	0	20 300	0
úrok zápůjčka DEPRO INVEST, a.s.	448	0	448	0
zápůjčka MAGNUM Terra, a.s.	0	0	10 000	0
úrok zápůjčka MAGNUM Terra, a.s.	91	0	50	0
zápůjčka Keen Park s.r.o.	0	0	23 937	0
zápůjčka Daramis House s.r.o.	0	0	12 763	0
zápůjčka IMOS Brno, a.s.	0	147	0	0
nájmy s IMOS facility, a.s.	19 189	0	1 922	0
příkazní smlouva s IMOS facility, a.s.	0	23 770	0	2 931
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	158	4 038		117
obchodní vztahy s IMOS Brno, a.s.	184	0	0	14 938
obchodní vztahy se SNĚŽNÍK, a.s.	1 649	8	464	0
<b>Celkem</b>	<b>23 367</b>	<b>27 963</b>	<b>70 284</b>	<b>17 986</b>

### 36. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.




Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

### 37. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky reagoval Fond na přesažení rozhodného limitu dle §16 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a doručil dne 25. 1. 2017 České národní bance žádost o udělení příslušného oprávnění umožňujícího tento limit přesahovat. Dne 27. 1. 2017 byla následně podána žádost o přerušeni řízení na dobu 90 dnů pro komplexní posouzení právních a faktických možností Fondu s cílem vybrat pro Fond nejvhodnější řešení a přípravu realizace.

V době mezi datem účetní závěrky a datem sestavení této Výroční zprávy probíhá jednání o rozhodnutí o přeměně Fondu, při níž dojde k rozhodnému dni 1. 1. 2017 ke sloučení stávajícího investičního fondu s proměnným základním kapitálem s podílovým fondem, který se stane nástupnickou společností.

Sestaveno dne: 20. března 2017	Podpis statutárního orgánu:  43	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): Ing. Soňa Petřelová  
-----------------------------------	--	---

# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

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

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

IČ: 285 16 842

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 5991

### Ovládající osoba

Ing. Jiří Rulíšek, Monika Rulíšková – ovládající osoby jednají ve shodě

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou – Ing. Jiřím Rulíškem

Název společnosti	IČ	Sídlo
Imos facility, a.s.	269 07 453	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Sněžník, a.s.	269 79 136	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Farma Dolní Morava, s.r.o.	276 87 490	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
IMOS Asset, s.r.o.	292 83 507	Olomoucká 174, 627 00 Brno
IMOS holding, a.s.	258 66 681	Olomoucká 174, 627 00 Brno
IMOS Brno, a.s.	253 22 257	Olomoucká 174, 627 00 Brno
IMOS Invest I, spol. s r.o.	282 79 174	Olomoucká 174, 627 00 Brno
SE Holubice, a.s.	277 53 883	Olomoucká 174, 627 00 Brno
Buzzing Silver Lines, s.r.o.	283 42 101	Olomoucká 174, 627 00 Brno
SKY WALK s.r.o.	047 61 057	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
IMPERA city, s.r.o.	018 69 469	Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou – Monikou Rulíškovou

Název společnosti	IČ	Sídlo
IMOS facility, a.s.	269 07 453	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Sněžník, a.s.	269 79 136	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
SKY WALK s.r.o.	047 61 057	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

### Osoby ovládané ovládanou osobou

Název společnosti	IČ	Sídlo
RUBELA, a.s.	277 31 952	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Magnum Terra, a.s.	282 61 852	Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno
Depro invest, a.s.	282 61 887	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Keen Park s.r.o.	274 53 103	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Daramis House s.r.o.	283 81 874	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je finanční institucí, která působí v oblasti prodeje a pronájmu nemovitostí.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období byla uzavřena smlouva o zápůjčce mezi ovládající osobou Ing. Jiřím Rulíškem a ovládanou osobou, jejíž zůstatek činil k rozvahovému dni 10,1 % vlastního kapitálu ovládané osoby. Žádné jiné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob nebo osob ovládaných ovládající osobou, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední Účetní závěrky, nebylo učiněno.

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

Název	Ovládající osoba	Popis
Smlouva o zápůjčce peněz	Ing. Jiří Rulíšek	V roce 2016 byla uzavřena smlouva o zápůjčce, která byla v roce 2016 částečně splacena. Zápůjčka je bezúročná, byla využita pro ekonomické účely Fondu.

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Název	Ovládající osoba	Popis
Smlouva o zápůjčce peněz	Ing. Jiří Rulíšek	V roce 2015 byla uzavřena smlouva o zápůjčce. V roce 2015 byla zápůjčka plně splacena. Zápůjčka byla bezúročná, byla využita pro ekonomické účely Fondu.

## Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

### Smlouvy uzavřené v účetním období

Propojená osoba	Název smlouvy
IMOS Brno, a.s.	Smlouva o zápůjčce ze dne 6. 9. 2016
DEPRO INVEST, a.s.	Smlouva o úvěru převzatá od společnosti entery, a.s. v souvislosti s převodem akcií dne 26. 4. 2016
DEPRO INVEST, a.s.	Smlouva o zápůjčce ze dne 12. 8. 2016
Keen Park s.r.o.	Smlouva o půjčce převzatá od společnosti DARAMIS HOLDINGS LIMITED. v souvislosti s převodem obchodního podílu dne 12. 7. 2016
Daramis House s.r.o.	Smlouva o půjčce převzatá od společnosti DARAMIS HOLDINGS LIMITED. v souvislosti s převodem obchodního podílu dne 12. 7. 2016
Daramis House s.r.o.	Smlouva o poskytnutí reklamních služeb ze dne 31. 8. 2016
MAGNUM Terra, a.s.	Smlouva o zápůjčce ze dne 19. 7. 2016

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Propojená osoba	Název smlouvy
IMOS Brno, a.s.	Smlouva o dílo ze dne 3. 7. 2014
IMOS facility, a.s.	Nájemní smlouva ze dne 9. 11. 2009 ve znění dodatku č. 17
IMOS facility, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 3. 6. 2015
IMOS facility, a.s.	Smlouva o poskytování služeb ze dne 21. 9. 2015
IMOS facility, a.s.	Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování fondu ze dne 21. 9. 2015
IMOS facility, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 2. 7. 2014, dod. č. 1 z 18. 12. 2014, dod. č. 2 z 15. 12. 2015
RUBELA, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 15. 11. 2007 dodatek č. 1 ze dne 4. 1. 2008, dod. č. 2 ze dne 6. 2. 2012, dod. č. 3 ze dne 1. 12. 2015
SNĚŽNÍK, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 14. 12. 2015
SNĚŽNÍK, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 22. 12. 2015

## 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.

## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Brně dne 20. března 2017

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

