

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

OBSAH

- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013
- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.
- Údaje a skutečnosti podle Vyhl č. 52/2016 Sb. příloha č. 4 k Vyhlášce č. 244/2013 Sb.
- Příloha č.1 Účetní závěrka
- Příloha č.2 Výrok nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

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

IČO

291 12 460

Sídlo

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

Přehled podnikání

Fond vlastní zejména lázeňské budovy, provozní výsledky jsou proto značně závislé na výkonnosti lázeňského trhu a finanční situaci nájemce, jemuž jsou tyto nemovitosti pronajímány. V souvislosti s tím, že nemovitosti jsou výlučně v Karlových Varech a v minulosti hlavní klientelou v lázeňství byli návštěvníci zejména z východních teritorií, jsou provozní výsledky závislé i na politické a hospodářské situaci v těchto oblastech a schopnosti nahradit případné výpadky příjmů od návštěvníků z těchto teritorií klienty z jiných částí světa. Společnost soutěží zejména na trhu v České republice. Fond není závislý na patentech, licencích a obdobných instrumentech. Jeho podnikání je ovlivněno zejména příjmy z nájmu, k čemuž má uzavřenu Smlouvu o pronájmu nemovitostí ve prospěch společnosti Imperial Karlovy vary a.s. Smlouva o nájmu nemovitostí uzavřená dne 1.8.2011 byla nahrazena smlouvou ze dne 31.12.2015 uzavřenou s výše jmenovanou společností na období dalších 5 let.

Fond nemá majetkové účasti v jiných subjektech.

Další údaje

Fond byl do 31. 8. 2014 fondem kvalifikovaných investorů podle § 56 a násl. zákona o kolektivním investování, který byl obhospodařován společností QI investiční společnost, a.s., na základě smlouvy o obhospodařování,

Rozhodnutím České národní banky ze dne 13. srpna 2014, č.j. 2014/027619/ČNB/570 Sp/2014/148/571 udělila ČNB povolení k činnosti samosprávného investičního fondu Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond s tím, že fond:

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

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

Fond prohlašuje, že dodržuje režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) platný v České republice.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

kteřá obhospodařovala majetek Fondu, byť jen po část rozhodného období, datu uzavření smlouvy o obhospodařování a případně datu ukončení obhospodařování investiční společnost

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který je oprávněn sám obhospodařovat svůj majetek (od 1.9.2014).

Administrátor (od 1.9.2014)

Obchodní firma

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Administrátor“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985

IČ

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Další údaje

Obhospodařovatel (do 31.8.2014)

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985

IČ 279 11 497

Sídlo Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Smlouva o obhospodařování majetku Fondu s Investiční společností byla uzavřena dne 3. 1. 2011. Dne 29. 1. 2013 byl uzavřen dodatek k této smlouvě. Smlouva o obhospodařování majetku byla ukončena dohodou smluvních stran ke dni 31. 8. 2014.

Dne 1. 9. 2014 v návaznosti na činnost samosprávného Fondu byla v souvislosti s obhospodařováním majetku Fondu mezi Fondem a Investiční společností uzavřena tato smlouva: Smlouva o pověření výkonem některých činností (obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu)

C. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Investiční společnost dále pověřila obhospodařováním finančních aktiv v majetku Fondu společnost

Obchodní firma

Conseq Investment Management, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153

IČ

264 42 671

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Další údaje

Smlouva o svěřeni obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu ze dne 15. 5. 2013

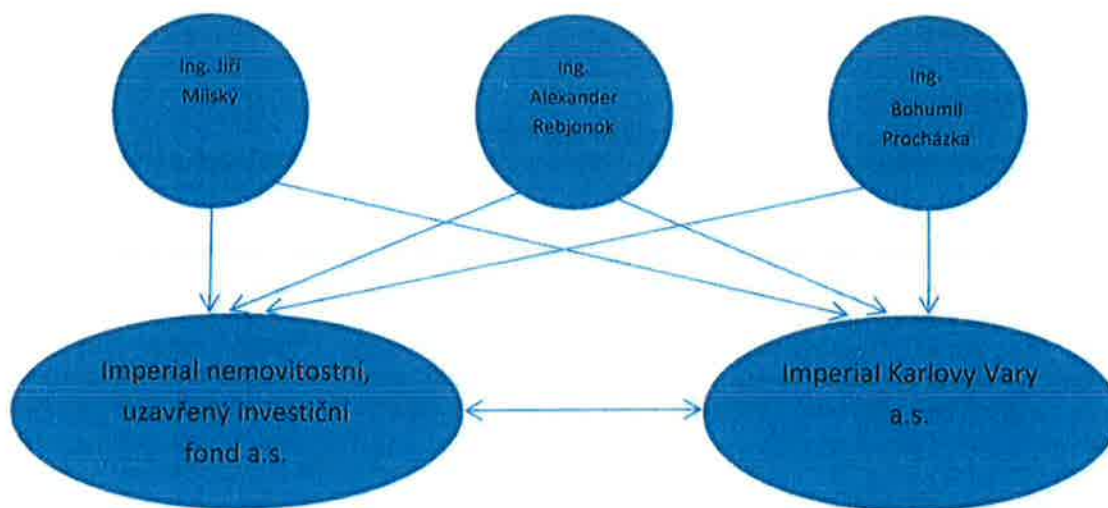
D. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva o vztazích společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. zpracovaná v souladu s § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK).

Společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. je osobou ovládanou v souladu s § 75, odst. 3, zák. č. 90/2012 Sb., ovládajícími osobami – akcionáři Ing. Jiřím Milským, Ing. Alexandrem Rebjonkem a Ing. Bohumilem Procházkou. Ovládaná osoba – společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. vstupuje zároveň do vztahů se společností Imperial Karlovy Vary a.s., která je ovládána stejnými ovládajícími osobami. Společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. a Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. tvoří koncern, který ovládají výše uvedení 3 akcionáři, kteří jednájí ve shodě. Existenci koncernu deklarují obě společnosti v souladu s

§ 79 na svých internetových stránkách. Společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. je ve vztahu ke společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. v pozici sesterské osoby.

Struktura vztahů je zobrazena na grafu:



Způsob a prostředky ovládnutí jsou v souladu se zákonem. Ovládající osoby je uskutečňují výkonem akcionářských práv, prostřednictvím výkonu funkce členů představenstva (Ing. Jiří Milský a Ing. Alexander Rebjonok) a výkonu funkce předsedy dozorčí rady (Ing. Bohumil Procházka).

V účetním období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 byly uzavřeny 2 smlouvy se společností Imperial Karlovy Vary a.s. o poskytnutí úvěru v CZK a v EUR na financování jejich investičních a provozních potřeb. Úvěry jsou poskytnuty na dobu neurčitou. Sazby úroků byly stanoveny v souladu s tržními podmínkami obvyklými v místě a čase. Hodnota jednotlivé smlouvy o úvěru přesahuje 10 % vlastního kapitálu společnosti. V účetním období po uzavření smluv o úvěru do 31.12.2015 nebyl úvěr ani podle jedné smlouvy čerpán.

Žádná další jednání na popud nebo v zájmu ovládajících osob, která by se týkala majetku, který přesahuje svoji hodnotou 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného podle účetní závěrky za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, nebyla učiněna.

Mezi ovládajícími osobami a osobou ovládanou existují níže uvedené smlouvy:

- 1) Smlouva o výkonu funkce člena představenstva Ing. Jiřího Milského a společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. ze dne 18. 3. 2014
- 2) Smlouva o výkonu funkce člena představenstva Ing. Alexandra Rebjonka a společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. ze dne 18. 3. 2014
- 3) Smlouva o výkonu funkce člena dozorčí rady Ing. Bohumila Procházky a společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. ze dne 18. 3. 2014

Mezi ovládanými osobami existují níže uvedené smlouvy:

- 1) Smlouva o nájmu nemovitostí ze dne 1. 8. 2011 – společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. jako pronajímatel, společnost Imperial Karlovy Vary a.s. jako nájemce. Smlouva byla ukončena ke dni 31. 12. 2015.
- 2) Dohoda o novaci vzájemných práva a povinností ze dne 4.10.2013 včetně dodatku č. 1 ze dne 12.12.2013 - společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. jako dlužník, společnost Imperial Karlovy Vary a.s. jako věřitel. Platnost smlouvy je sjednána na dobu 15 let.
- 3) Smlouva o technické podpoře a konsultační činnosti ze dne 1.9.2014 - společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. jako objednatel, společnost Imperial Karlovy Vary a.s. jako poskytovatel.
- 4) Dohoda o poskytnutí slevy z nájemného ze dne 30.9.2014 - společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. jako pronajímatel, společnost Imperial Karlovy Vary a.s. jako nájemce.
- 5) Kupní smlouva ze dne 11. 2. 2015 na koupi nemovitých věcí (pozemek parc. č. 691, jehož součástí je stavba). Prodávající je společnost Imperial Karlovy Vary a.s.
- 6) Dohoda o poskytnutí slevy z nájemného ze dne 10. 8. 2015 mezi společnostmi Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. a Imperial Karlovy Vary a.s.
- 7) Rámcová smlouva o úvěru v CZK pro financování provozních a investičních potřeb uzavřená mezi společnostmi Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. a Imperial Karlovy Vary a.s. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za účelem poskytnutí úvěrového rámce dlužníkovi – společnosti Imperial Karlovy Vary a.s.
- 8) Rámcová smlouva o úvěru v EUR pro financování provozních a investičních potřeb uzavřená mezi společnostmi Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. a Imperial Karlovy Vary a.s. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou za účelem poskytnutí úvěrového rámce dlužníkovi – společnosti Imperial Karlovy Vary a.s.
- 9) Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 11. 12. 2015 mezi společnostmi Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. a Imperial Karlovy Vary a.s.

Dne 31. 12. 2015 uzavřela společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. se společností Imperial Karlovy Vary a.s. novou Smlouvu o nájmu nemovitostí, která reflektuje změněné podmínky trhu. Nájemné bylo stanoveno posudkem znalce v souladu s podmínkami tržního odstupu, tj. jedná se o cenu, která by byla sjednána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek. Touto smlouvou byla nahrazena Smlouva o nájmu nemovitostí uvedená v bodu 1).

V případě smluv ad 1), 4), 5), 6) a 10) jsou ceny a vztahy mezi subjekty stanoveny znalcem nebo dopisem znalce. V případě ostatních smluv jsou ceny stanoveny s ohledem na ceny v místě a čase obvyklé.


Ze vztahů mezi osobami ovládanými totožnou ovládanou osobou plynou výhody dané centralizací veškerých nemovitostí do společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s., z čehož vyplývá zjednodušení a zvýšení efektivity řízení a zajištění dalšího budoucího rozvoje. Provozovatel a nájemce nemovitostí společnost Imperial Karlovy Vary a.s. se tak může plně věnovat obchodní činnosti bez starostí o nemovitostní složku, její stav, údržbu a rozvoj.

Představenstvo společnosti posoudilo všechny vztahy v souladu se zákonem a konstatovalo, že ze vztahů mezi osobami pro ně nevznikla žádná újma.

Statutární orgán měl pro vypracování zprávy o vztazích všechny potřebné informace.

Karlovy Vary dne 15.2. 2016


Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.


Ing. Alexander Rebjonok
předseda představenstva


Ing. Jiří Milský
místopředseda představenstva


Ing. Petr Milský
člen představenstva

Vyjádření dozorčí rady: dozorčí rada přezkoumala předloženou zprávu a souhlasí s ní.


Ing. Bohumil Procházka
předseda dozorčí rady

E. ÚDAJE O EMISI AKCIÍ

ke které došlo v rozhodném období

Emise akcií je vydána v zákonné měně České republiky (CZK). Jmenovitá hodnota emise 3572 akcií na jméno činí 1.000,- Kč na akcii. ISIN: CZ0008041415.

Forma cenného papíru: na jméno

Podoba cenného papíru: zaknihovaný cenný papír

Akcie jsou evidovány v evidenci Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. (CDCP) se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005.

S akciemi jsou spojena práva a povinnosti podle všeobecně závazných ustanovení Zákona o obchodních korporacích, v souladu s Občanským zákoníkem, Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a v souladu se stanovami a statutem Fondu. Se všemi akciemi Fondu jsou spojena stejná práva, a to práva akcionáře jako společníka Fondu podílet se podle Zákona o obchodních korporacích a podle stanov Fondu na řízení Fondu, na zisku Fondu, který valná hromada určí k rozdělení mezi akcionáře a na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu likvidací.

F. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH FONDU A VYPLACENÉM PODÍLU NA ZISKU

v průběhu účetního období

Akcionáři Fondu jsou:

- a) Ing. Alexander Rebjonok, dat. nar. 01. 01. 1952, bytem Karlovy Vary, Pražská silnice 8, PSČ 360 01, který vlastní 1286 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých);
- b) Ing. Jiří Milský, dat. nar. 20. 08. 1957, bytem Karlovy Vary, Krále Jiřího 1261/27, PSČ 360 01, který vlastní 1286 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1 000,- Kč (slovy tisíc korun českých);
- c) Ing. Bohumil Procházka, dat. nar. 19. 04. 1950, bytem Karlovy Vary, Česká 154, PSČ 360 18, který vlastní 1000 ks kmenových zaknihovaných akcií na jméno, o jmenovité hodnotě každé akcie 1 000,- Kč (slovy tisíc korun českých).

S akciemi Fondu nejsou spojena žádná odlišná hlasovací práva. Fondu není známa žádná osoba, která má nepřímou účast na kapitálu nebo hlasovacích právech Fondu.

V souladu se Stanovami a Statutem Fondu může valná hromada Fondu rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividenda určená poměrem jmenovité hodnoty akcií akcionáře k jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů Fondu. Fond nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku, pokud nejsou splněny podmínky uvedené v § 40 odst. 2 Zákona o obchodních korporacích.

V daném účetním období byla vyplacena dividenda ve výši 5 203,87 Kč na 1 akcii.

G. ÚDAJE O ORGÁNECH SPOLEČNOSTI A JEJICH ČLENŮ

kteřé byly platné v průběhu účetního období

Představenstvo je statutárním orgánem, jež řídí činnost Fondu, zabezpečuje jeho obchodní vedení a zastupuje Fond navenek. Představenstvo na svých zasedáních rozhoduje o všech záležitostech Fondu, které nejsou obecně závaznými právními předpisy nebo stanovami Fondu vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo má tři členy, jimiž jsou fyzické osoby. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou a jejich funkční období trvá pět let. Členy představenstva jsou Ing. Jiří Milský, Ing. Alexander Rebjonok a Ing. Petr Milský.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Fondu, dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Fondu, přísluší jí zejména kontrolovat dodržování obecně závazných předpisů, stanov Fondu a usnesení valné hromady, přezkoumávat účetní závěrku a návrhy na rozdělení zisku, a další úkoly uvedené ve stanovách Fondu. Členové dozorčí rady jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Jejich funkční období trvá pět let. Členy dozorčí rady jsou Ing. Bohumil Procházka, Ing. Alexandr Rebjonok, Ph.D., Ing. Václav Svoboda (aktuální funkční období trvá od 4. července 2011 a skončí za pět let od tohoto data).

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. V působnosti valné hromady Fondu je mimo jiné:

- rozhodování o změně stanov Fondu, s výjimkou případů, kdy dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech rozhoduje o změnách stanov Fondu představenstvo Fondu,
- rozhodování o zvýšení či snížení základního kapitálu Fondu,
- volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady Fondu,
- rozhodnutí o přeměnách Fondu, nestanoví-li zvláštní právní předpis, že o těchto rozhoduje představenstvo,
- rozhodnutí o zrušení Fondu.

Schválení účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu a rozhodnutí o úhradě ztráty z hospodaření Fondu náleží také do působnosti valné hromady Fondu.

Představenstvo Fondu svolává valnou hromadu nejméně jednou za rok, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účetního období. Podrobnosti týkající se svolávání valné hromady stanoví stanovy Fondu.

Číselné údaje a informace o počtu akcií v držení členů statutárního orgánu a dozorčí rady

	ks akcií
Představenstvo	2 572
Dozorčí rada	1 000

Představenstvo

Ing. Jiří Milský je členem představenstva Fondu od jeho založení a do 5. 7. 2011 v něm vykonával funkci předsedy. Dále vykonává funkci předsedy představenstva společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 1990 působí ve vedoucích funkcích

společností z oblasti stavebnictví, hotelnictví a lázeňství. 8.14 Člen představenstva Ing. Jiří Milský je členem statutárního orgánu těchto společností:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary předseda představenstva,

a v předešlých pěti letech byl členem statutárního orgánu těchto společností:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, předseda představenstva.

Ing. Alexander Rebjonok je místopředsedou představenstva Fondu, kromě této funkce zastává také funkci místopředsedy představenstva společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. Je absolventem Elektrotechnické fakulty Polytechnického institutu v Kyjevě. Od roku 1990 působí ve vedoucích funkcích v odvětví hotelnictví a lázeňství. Ing. A. Rebjonok je členem představenstva od založení Fondu. Místopředseda představenstva Ing. Alexander Rebjonok je členem statutárního orgánu těchto společností:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, místopředseda představenstva,

a v předešlých pěti letech byl členem statutárního orgánu těchto společností:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, místopředseda představenstva.

Ing. Petr Milský je předsedou představenstva Fondu, v představenstvu působil jako člen od založení společnosti. Je absolventem Fakulty mezinárodních vztahů Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 1999 působí ve vedoucích funkcích v odvětví lázeňství a cestovního ruchu. Je jednatelem společnosti LuRSA s.r.o

Předseda představenstva Ing. Petr Milský je členem statutárního orgánu těchto společností:

- LuRSA s.r.o., IČO 27971830, se sídlem Karlovy Vary, Zbrojnická 675/6, PSČ 36009 jednatel,

a v předešlých pěti letech byl členem statutárního orgánu těchto společností:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, člen představenstva

- LuRSA s.r.o., IČO 27971830, se sídlem Karlovy Vary, Zbrojnická 675/6, PSČ 36009.

Nikdo ze členů představenstva nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím odsouzen za podvodné trestné činy, ani nebyl úředně veřejně obviněn statutárními nebo regulatorními orgány, ani nebyl soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů, ani nejednal v žádné řídicí funkci společnosti v konkursním řízení, správě nebo likvidaci.

Dozorčí rada

Ing. Bohumil Procházka vykonává funkci předsedy dozorčí rady. Členem dozorčí rady Fondu je od jeho založení. Je absolventem Vysoké školy elektrotechnické v Plzni. Působil ve vedoucích funkcích odvětví plynárenství, cestovního ruchu a lázeňství.

Ing. Bohumil Procházka není členem statutárního orgánu žádné společnosti, je členem dozorčí rady společnosti:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, předseda dozorčí rady,

a nebyl v předešlých pěti letech členem statutárního orgánu žádné společnosti, byl členem dozorčí rady společnosti:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, předseda dozorčí rady.

Ing. Alexandr Rebjonok, Ph.D. je členem dozorčí rady od založení Fondu. Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Vykonává funkci generálního ředitele společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. Ing. Alexandr Rebjonok, Ph.D. není členem statutárního orgánu žádné jiné společnosti Ing. Alexandr Rebjonok, Ph.D. nebyl v předešlých pěti letech členem statutárního orgánu žádné společnosti.

Ing. Václav Svoboda není členem statutárního orgánu žádné jiné společnosti, je členem dozorčí rady společnosti:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, člen dozorčí rady

a nebyl v předešlých pěti letech členem statutárního orgánu žádné společnosti, byl členem dozorčí rady společnosti:

- Imperial Karlovy Vary a.s. IČ: 453 59 318, se sídlem U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary, člen dozorčí rady.

Nikdo ze členů dozorčí rady nebyl během posledních pěti let ani nikdy před tím odsouzen za podvodné trestné činy, ani nebyl úředně veřejně obviněn statutárními nebo regulatorními orgány, ani nebyl soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů, ani nejednal v žádné řídicí funkci společnosti v konkursním řízení, správě nebo likvidaci

Na úrovni řídicích a dozorčích orgánů se vyskytují tyto příbuzenské vazby:

- 1) představenstvo: Petr Milský (dat. nar.: 5. prosince 1974) --> Jiří Milský (dat. nar.: 20. srpna 1957) – příbuzenský vztah: synovec – strýc
- 2) představenstvo – dozorčí rada: Ing. Alexander Rebjonok (dat. nar.: 1. ledna 1952) --> Ing. Alexandr Rebjonok, Ph. D. (dat. nar.: 29. ledna 1974) – příbuzenský vztah: otec – syn

Profesní přehledy členů představenstva a dozorčí rady, které jsou uvedeny ve výroční zprávě, udávají výčet všech společností a aktivit, které členové řídicích a dozorčích orgánů vykonávají vně Fondu, nebo vykonávali za posledních pět let.

Osobou personálně propojenou je právnická osoba, jejímž statutárním orgánem nebo členem jejího statutárního nebo dozorčího orgánu je fyzická osoba, která je současně členem představenstva nebo dozorčí rady, zaměstnancem nebo prokuristou investičního fondu. Jedná se o tyto osoby:

- Imperial Karlovy Vary, a.s, IČ: 45359318, se sídlem Karlovy Vary, U Imperialu 31, PSČ 360 01, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 251 a
- LuRSA s.r.o., Karlovy Vary, Zbrojnická 675/6,36009, IČO 27971830.

H. ZPRÁVA O ČINNOSTI O FONDU v průběhu účetního období

Výkon obchodního vedení společnosti představenstvem byl v roce 2015 vysoce ovlivněn přetrvávající nepříznivou geopolitickou situací ve východní Evropě, která měla nepříznivý vliv na vývoj obchodní činnosti nájemce pronajatých nemovitostí společnosti Imperial Karlovy Vary a.s.K

tomu proběhlo několik jednání, která vyústila v dohodě o slevě z nájemného roku 2015. Změněné podmínky realizace obchodní činnosti nájemce pronajatých nemovitostí v majetku Fondu se projevily i v jednání o Smlouvě o nájmu nemovitostí na další období, a sice na období 2016 – 2021, která byla podepsána v závěru roku 2015.

Představenstvo společnosti se podílelo na pracích při doplnění prospektu cenného papíru k žádosti o přijetí akcií společnosti k obchodování na Burze cenných papírů Praha podle požadavků České národní banky. Akcie Fondu byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha dne 1.6.2015.

Během celého období spolupracovalo představenstvo s administrátorem Fondu, compliance, investičním manažerem a interní auditorkou. Součinnost s administrátorem a compliance se realizovala prostřednictvím spolupráce při vyhodnocování řídicího a kontrolního systému společnosti, aktualizaci řídicí dokumentace fondu, směrnic představenstva a aplikace novel zákonů důležitých pro činnost Fondu.

Představenstvo během roku 2015 projednávalo zprávy interní auditorky zpracované v souladu s plánem interních auditů se zaměřením na zjištění příčin stanovených nápravných opatření. Nápravná opatření a jejich plnění kontrolovala následně dozorčí rada fondu. Jednání a spolupráce s interní auditorkou se uskutečňovala formou diskusí, z nichž představenstvo čerpalo zkušenosti pro svoji další činnost a její zlepšení v oblasti jejího administrativního zachycení, zpracování a vyhodnocování realizace investičních záměrů a např. reportování činnosti investičního a risk managera.

Hodnocení rozvahy odráží situaci popsanou výše. Je zřejmé, že trh ubytovacích a lázeňských služeb je pod tlakem, a to zejména v důsledku poklesu klientely z dosud klíčových oblastí původu návštěvníků. Zvýšená nejistota spojená s očekávaným vývojem ziskovosti provozovaných nemovitostí a trvajících recese na trhu lázeňských a ubytovacích zařízení se projevila ve stanovení reálné hodnoty nemovitostí v majetku společnosti, která se proti období roku 2014 snížila. S ohledem na existenci koncernu, který je tvořen se společností Imperial Karlovy Vary a.s. v souladu s § 79 ZOK proběhla v roce 2015 řada jednání představenstev obou společností, jejichž úkolem bylo najít racionální řešení k minimalizaci dopadů nepříznivého vývoje. S ohledem na obdobný vývoj situace jako v roce 2014, dospěly obě strany k uzavření dohody o poskytnutí slevy z nájemného za rok 2015.

Poskytnutá sleva nájemci nemovitostí se projevila i v dosaženém provozním výsledku hospodaření, který se proti roku 2014 snížil, na čemž se podílela snížená realizace výnosů. Naopak úspěšná opatření v oblasti nákladů, zejména nakupovaných služeb a nižší realizace akcí oprav a udržování materiálně technické základny fondu zajistila, že snížení hospodářského výsledku nebylo tak vysoké. Díky investování dočasně volných zdrojů do finančních aktiv se tato činnost příznivě projevila v dosaženém finančním výsledku hospodaření. Výsledek hospodaření za účetní období je ovlivněn zaúčtováním odložené daně, jejíž výše vyplývá z rozdílů mezi účetními a daňovými náklady. V tomto případě z rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku.

Vzhledem k tomu, že akcie Fondu byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha k 1.6.2015, nesplňoval Fond v období od 1.1.2015 do 31.5.2015 definici Základního investičního fondu stanovenou v § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Z tohoto důvodu podléhá základ daně Fondu za toto období 19% sazbě daně z příjmů.

V období od 1.6.2015 až do konce roku 2015 ale nebyly uvolněny žádné akcie k obchodování na Burze cenných papírů Praha. Podmínka ustanovení § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že akcie mají být přijaty k obchodování, tak byla naplněna pouze formálně, a proto z důvodu opatrnosti uplatňuje Fond 19% sazbu i za toto období.

I v roce 2015 pokračovalo představenstvo ve vyhledávání investičních příležitostí do nemovitostí z oblasti segmentu trhu ubytovacích a lázeňských zařízení. Žádná nabídka nebyla však takového charakteru, aby svým konceptem vyhovovala strategii fondu v této oblasti jeho činnosti.

Základní nejistotou pro další období je vývoj návštěvnosti společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. v roce 2016. Z dosavadního krátkého průběhu období dvou měsíců letošního roku nelze zatím usuzovat na jakékoli tendence. Představenstvo bude však pokračovat v politice přísného dodržování rozpočtovaných nákladů s cílem dalšího zvyšování efektivity hospodaření. Je samozřejmé, že způsob využívání nemovitostí nemůže opomenout stálou péči o nemovitosti Fondu a z tohoto hlediska rozpočtuje představenstvo i nutné akce charakteru oprav a udržování. Vždy však s ohledem na jejich důslednou hospodárnost, konkurenční výběr dodavatelů, rychlost jejich realizace a potřebné kvality. K tomu byly již také zahájeny práce na zpracování investičních záměrů pro realizaci akcí v roce 2016 s rozpočtem vyšším než 500 tis. Kč.

Představenstvo bude pokračovat i v dalším zlepšování správy a řízení společnosti a implementace nových právních předpisů v činnosti fondu. Vnější právní prostředí, zejména jeho turbulentnost a obtížná predikovatelnost je další velmi podstatnou nejistotou pro určení a stanovení dlouhodobých cílů společnosti.

Představenstvo navrhne valné hromadě akcionářů v dubnu letošního roku výplatu dividend ve výši maximálně do 13 000 000,- Kč a tantiém pro členy orgánů ve výši maximálně do 2 000 tis. Kč obojí s ohledem na cash flow fondu v roce 2016. Výše dividend je proti předcházejícím rokům na nižší úrovni. Tantiémy pro členy orgánů fondu jsou v úrovni předcházejícího roku. Dividendy i tantiémy budou vyplaceny z nerozděleného zisku předchozích období. O konečné výši dividend a tantiém navržených k rozdělení budou akcionáři představenstvem informováni v souladu se zákonem.

I. ÚDAJE O VNITŘNÍ KONTROLE v rozhodném období

Vnitřní kontrola a pravidla přístupu k rizikům jsou realizovány činností interního auditu, prostřednictvím směrnic představenstva k výkonu činnosti interního auditu a systému řízení rizik. Kontrolní činnost v souladu s příslušnými předpisy vykonává i dozorčí rada společnosti. Plán práce interního auditu strategický i periodický je zpracován na období 2014 – 2017 s tím, že je ročně aktualizován na základě analýzy rizik. Plány interního auditu projednává představenstvo i dozorčí rada. Zprávy z interních auditů projednává představenstvo. Kontrolu plnění nápravných opatření z těchto auditů provádí dozorčí rada společnosti.

V roce 2015 byla auditorovi uhrazena odměna za povinný audit účetní závěrky roku 2015 ve výši Kč 50 000,- Kč.

J. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU ke kterým došlo v průběhu účetního období

Od 1. 9. 2014 provádí Fond svou činnost jako samosprávný investiční fond na základě povolení uděleném Českou národní bankou (viz odst. A tohoto oddílu). Od 1.6.2015 byly cenné papíry fondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

V průběhu roku 2015 byly provedeny 3 změny statutu Fondu v návaznosti na měnící se legislativu – zák. č. 336/2014 Sb, ustanovení hlavního podpůrce a přijetí akcií k obchodování na regulovaný trh organizaovaný společností Burza cenných papírů Praha.

K. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Činnost depozitáře vykonávala po celý rok 2015 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“) na základě smlouvy ze dne 14. 12. 2011. Tato smlouva byla pro samosprávný Fond nahrazena smlouvou uzavřenou podle zák. č. 240/2013 Sb. (ZISIF) ze dne 8. 10. 2014. V průběhu roku 2015 byly k této smlouvě uzavřeny dva dodatky v návaznosti na měnící se legislativu.

L. ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

M. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

N. ÚDAJE O SMLOUVÁCH, KTERÉ BY MOHLY VÉST KE VZNIKU ZÁVAZKŮ NEBO NÁROKŮ. KTERÉ BY BYLY PODSTATNÉ PRO SCHOPNOST FONDU PLNIT ZÁVAZKY K DRŽITELŮM CENNÝCH PAPIRŮ

v rozhodném období

Fond nemá uzavřeny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku, které by byly podstatné pro schopnost Fondu plnit závazky k držitelům cenných papírů, s výjimkou těchto smluv:

a) Úvěrové smlouvy:

- Rámcová smlouva o poskytnutí úvěru na částku Kč 75 mil. Kč k financování provozních a investičních potřeb společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. uzavřená dne 11.8.2015
- Rámcová smlouva o poskytnutí úvěru na částku EUR 2 700 tis. Kč k financování provozních a investičních potřeb společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. uzavřená dne 11.8.2015

V průběhu roku 2015 nebyl podle žádné z těchto smluv úvěr poskytnut.

b) Ostatní smlouvy:

- Smlouva o nájmu nemovitostí uzavřená mezi společností Imperial Karlovy Vary a.s. a Fondem ze dne 1. 8. 2011,
- Smlouva o nájmu nemovitostí uzavřená mezi společností Imperial Karlovy Vary a.s. a Fondem ze dne 31. 12. 2015,
- Dohoda o novaci uzavřená mezi společností Imperial Karlovy Vary a.s. a Fondem ze dne 4. 10. 2013 včetně dodatku č. 1 ze dne 12. 12. 2013,
- Smlouva o administrativní a technické podpoře uzavřená mezi společností Imperial Karlovy Vary a.s. a Fondem ze dne 1. 9. 2014.

Představenstvu nejsou známa žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta.

O. ÚDAJE O NEMOVITOSTECH, STROJÍCH A ZAŘÍZENÍ ve vlastnictví společnosti v rozhodném období

Nemovitosti ve vlastnictví společnosti se nacházejí v Karlových Varech. Město Karlovy Vary je největší a nejvýznamnější lázeňské město v ČR, zároveň je statutárním městem v západních Čechách a metropolí Karlovarského kraje. Město je proslulé nejen díky lázeňským pramenům, ale také jako významné středisko sklářského a potravinářského průmyslu. Nemovitosti jsou situovány podél ulice U Imperialu ve východní části Karlových Varů. Nemovitosti zahrnují tyto objekty: Lázeňský hotel Imperial, objekt horní stanice lanové dráhy, soubor staveb tvořících Helenin dvůr, budova k bydlení č.p. 438, budova administrativy a garáží, garáže a objekt Belveder, Sport centrum, villa Hoffman, Spa Resort Sanssouci – objekt Green House, Spa Resort Sanssouci – objekt Blue House, Spa Resort Sanssouci – villa Mercedes, budova Varna, budova Minerva, budova generálního ředitelství, Lokalita je velmi dobře dostupná pomocí autobusů a lanové dráhy v rámci MHD. Jednotlivá ubytovací zařízení, nabízejí vlastní parkování pro lázeňské a hotelové hosty. Nemovitosti jsou pronajaty nájemci k poskytování komplexní lázeňské péče, provozování hotelu a provozování další podnikatelské a obchodní činnosti v souladu s předmětem podnikání Nájemce.

Věcná břemena

- na pozemkové parcele č. 641 vážne věcné břemeno – právo užívání trafostanice v části nemovitosti č.p. 428 pro účely zásobování el.energií, ze dne 20.8.96, právní účinky vkladu ke dni 2.10.1996, oprávněným je společnost ČEZ Distribuce, a.s. (Z-7900735/1996-403)
- na pozemkové parcele č. 701 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1949-323/09, s oprávněním pro společnost ČEZ Distribuce, a.s., právní účinky vkladu práva ke dni 22. 12. 2010 (V-7990/2010-403);
- na pozemkové parcele č. 701 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny na GP č. 1863-201/2009, zřízené ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., právní účinky vkladu práva ke dni 7. 10. 2009 (V-6306/2009-403);
- na pozemkové parcele č. 689 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení horkovodu v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1889-99/2009, zřízené ve prospěch společnosti Karlovarská teplařenská, a.s., právní účinky vkladu práva ke dni 12. 10. 2009 (V-6401/2009) a
- na pozemkových parcelách č. 684, 694, 700, 701 a 702 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení v rozsahu dle listiny a dle GP č. 1708-32/2007, zřízené ve prospěch společnosti Karlovarská teplařenská, a.s., právní účinky vkladu práva ke dni 12. 2. 2008 (V-1224/2004-403).

Z hlediska životního prostředí vykazují nemovitosti ve vlastnictví emitenta minimální zátěž, zákonné povinnosti ve vztahu k životnímu prostředí emitent splňuje a plní.

Od svého vzniku společnost aktivně vyhledává investiční příležitosti v segmentu nemovitostí pro lázeňské a hotelové využití s ohledem na skutečnost, že segment lázeňských nemovitostí bude v souvislosti s vývojem zdravotnické politiky státu a péči lidí o zdravý styl života skýtat v budoucnosti velmi zajímavé investiční příležitosti. Společnost chce být na jejich využití připravena, jak co do rychlosti jejich realizace, tak do šíře možnosti jejich financování a k tomu směřuje i svoji finanční a investiční strategii. Společnost investuje do nemovitostí, nemovitostních společností, věcí v právním smyslu (zejména pohledávek) a jejich souborů generujících pravidelný či nepravidelný výnos v České republice a dalších zemích Evropy. Vedle investic do aktiv zde uvedených investuje společnost v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky společnosti tak, aby byla zajištěna jejich rychlá časová dosažitelnost. Část volných zdrojů investuje společnost do stávajícího majetku s cílem jeho zhodnocování a dalšího rozvoje.

Hlavní investice v roce 2015 byly realizovány v celkové výši 404 tis. Kč. Z této částky bylo Kč 260 tis. vydáno za pořízení pozemku a budovy na parcele č. 691 v katastrálním území Karlovy Vary, která je organickou součástí areálu společnosti. Financování bylo provedeno z vlastních zdrojů.

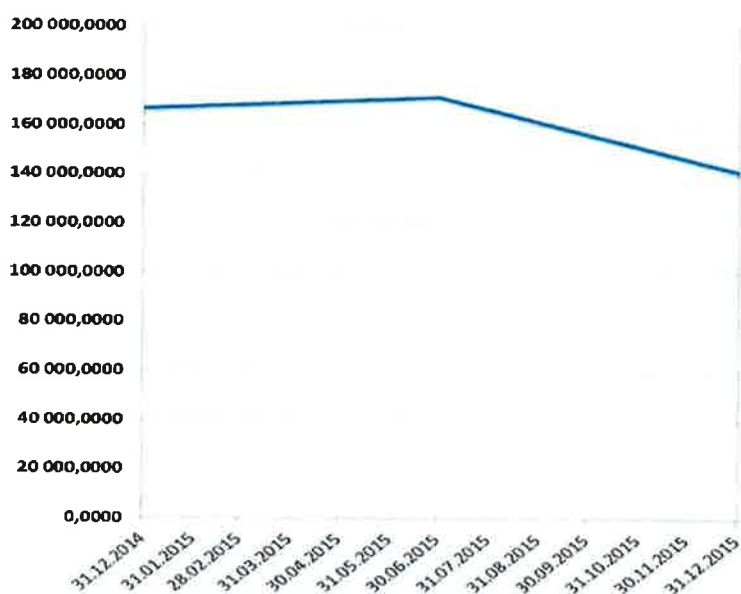
P. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

<i>Majetek:</i>	<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	<i>Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12.2015:</i>
Bankovní účet Fondu	x	54 089
Termínovaný účet Fondu	x	64 000
Nemovitosti	761 417	439 600
Lázeňský hotel Imperial	299 036	131 516
Objekt horní stanice lanové dráhy	9 416	4 015
Soubor staveb tvořící Helenin dvůr	12 830	5 624
Sport centrum	19 544	8 441
Villa Hoffman	25 515	16 963
Spa Resort Sanssouci – objekt Green House	133 692	57 170
Spa Resort Sanssouci – objekt Blue House	69 233	35 672
Spa Resort Sanssouci – Vila Mercedes	33 425	14 437
Budova Vama	42 844	41 896
Budova Minerva	12 830	31 237
Budova Generálního ředitelství	18 526	8 001
Ostatní	84 526	84 526

Q. VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU NEBO AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v názorné grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



R. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

	Příjmy					
	Výkon funkce člena orgánu	Zaměstnanecký poměr	Peněžité			Nepeněžité
			Tantiémy	Dividendy	Celkem	
Představenstvo	1 080 000	0	1 450 000	13 411 765	15 941 765	0
Dozorčí rada	500 000	702 850	550 000	5 176 471	6 929 321	0

Principy odměňování osob s řídicí pravomocí emitenta

Osobami s řídicí pravomocí ve smyslu § 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu jsou:

- Ing. Petr Milský předseda představenstva, Ing. Alexander Rejonok, místopředseda představenstva a Ing. Jiří Milský, člen představenstva. Tyto osoby jsou odměňovány jako členové statutárního orgánu měsíční odměnou v souladu s uzavřenou smlouvou schválenou valnou hromadou akcionářů a dále tantiémami, pokud o jejich vyplacení rozhodne valná

hromada akcionářů v rámci rozdělení zisku. Činnosti, které vykonávají, jsou dány organizačním řádem, který jim přiděluje oblastisti pokrývající činnost společnosti.

- b) Ing. Bohumil Procházka, předseda dozorčí rady, Ing. Alexander Rebjonok, PhD., člen dozorčí rady a Ing. Václav Svoboda člen dozorčí rady. Tyto osoby jsou odměňovány jako členové kontrolního orgánu měsíční odměnou v souladu s uzavřenou smlouvou schválenou valnou hromadou akcionářů a dále tantiémami, pokud o jejich vyplacení rozhodne valná hromada akcionářů v rámci rozdělení zisku. Činnosti, které vykonávají, jsou dány zákonem o obchodních korporacích a stanovami společnosti.

Všechny příjmy členů orgánů společnosti schvaluje valná hromada akcionářů. O příjmech ze zaměstnaneckého poměru rozhoduje představenstvo. Odměňování se řídí příslušnou směrnicí představenstva, jejíž dodržování kontroluje dozorčí rada.

V účetním období zaměstnával Fond dva zaměstnance na 0,75 úvazku u každého ze zaměstnanců. Zaměstnanci vykonávají funkce pracovníka administrativní podpory a ředitele oddělení podpory administrace.

S. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

tis. Kč	31.12.2015	31.12.2014
Aktiva		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	118 089	184 640
Dluhové CP, akcie a podíly	158 083	87 746
Dlouhodobý hmotný majetek -neprovozní	439 905	536 900
Ostatní aktiva	8 284	9 934
Aktiva celkem	724 361	819 220
Pasiva		
Závazky vůči nebankovním subjektům	185 000	185 000
Ostatní cizí zdroje	55 346	39 467
Vlastní kapitál	484 015	594 753
Pasiva celkem	724 361	819 220

Výkaz zisku a ztráty

tis. Kč	2015	2014
Výnosy z úroků, poplatků a akcií a podílů	2 064	2 214
Náklady na úroky a poplatky	6 100	6 091
Zisk/ztráta z finančních operací	4 624	2 666
Ostatní provozní výnosy	33 659	66 224
Ostatní náklady vč. odpisů a tvorby/použití rezerv k majetku	8 171	18 179
Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	26 076	46 834
Daň z příjmů	69 644	2 350

Zisk/ztráta za účetní období po zdanění

-43 568

44 484

T. ÚDAJE O ZDROJÍCH KAPITÁLU

Fond si není vědom žádného omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz Fondu. Pro svůj rozvoj aktuálně používá vlastní zdroje kapitálu.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Na základě rozhodnutí valné hromady akcionářů ze dne 9. 12. 2015 bylo zvoleno nové představenstvo společnosti ve složení Ing. Jiří Milský, Ing. Petr Milský, Ing. Alexander Rebjonok s účinností výkonu funkcí od 1.1.2016.. Na základě jednání nově zvoleného představenstva byl za předsedu představenstva zvolen Ing. Alexander Rebjonok a za místopředsedu představenstva byl zvolen Ing. Jiří Milský,

Představenstvo v době zpracování výroční zprávy jedná o možnosti vyřazení akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu, přeměně zaknihovaných akcií na akcie listinné a schválení změny stanov. O těchto skutečnostech budou akcionáři informováni v souladu se zákonnými předpisy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude pokračovat v investiční činnosti a umístování aktiv v souladu s investiční strategií definovanou statutem fondu a s ohledem na aktuální vývoj na finančních trzích.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko – Společnost řídí monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů, dále jej řídí v průběhu investičního procesu v případě investic do nemovitostí a za pomoci efektivního využití derivátů.
- a) Úvěrové riziko - toto riziko Společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- b) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- c) Riziko nedostatečné likvidity - součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. V případě krize likvidity je možné získat peněžní prostředky prodejem likvidních finančních aktiv, repo obchodem s relevantními investičními instrumenty, půjčkou či prodejem reálných aktiv.
- d) Měnové riziko - měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, jejichž metody řízení jsou popsány výše.
- e) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. Fond využívá deriváty především k zajištění tržních rizik.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věci vylučuje, jiného opatrování Depozitáři, kterým je renomovaná banka.
- g) Rizika spojená s pohledávkami - kvalita pohledávek závisí zejména na schopnosti dlužníka splnit svůj závazek (bonita dlužníka) a kvalitou jejich zajištění. Nedostatečná bonita dlužníka nebo kvalita zajištění pohledávky může vést ke znehodnocení pohledávky. Toto riziko lze snížit hodnocením bonity dlužníka před nabytím pohledávky, výběrem kvalitního zajištění, jehož hodnota nekoreluje s bonitou dlužníka, nebo doplněním zajištění během života pohledávky. S pohledávkami je rovněž spojeno riziko koncentrace pohledávek v majetku Fondu za jedním nebo několika dlužníky. Toto riziko je omezováno limitem na součet pohledávek vůči jednomu dlužníku.

- h) Rizika spojená se stavebními vadami - nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.
- i) Rizika spojená s vadami věcí movitých - věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.
- j) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

F. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRAŇÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle Vyhl. č. 52/2016 Sb. příloha č. 4 k Vyhlášce č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH OHLEDNĚ JEDHO OSOBY DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU

ke kterým došlo v rozhodném období

V průběhu rozhodného období došlo v obchodním rejstříku k těmto změnám zapisovaných skutečností:

- 1) upřesnění adresy člena dozorčí rady Ing. Václav Svobody
- 2) změna podoby akcií z podoby listinné na zaknihovanou

B. ÚDAJE O INVESTIČNÍCH A ZAHRAŇÍČNÍCH INVESTIČNÍCH FONDECH

které byly v rozhodném období obhospodařovatelem obhospodařovány nebo administrovány

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 a odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

C. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI TOHOTO OBHOSPODAŘOVATELE SPOLU S UVEDENÍM HLAVNÍCH FAKTORŮ

které měly vliv na jeho hospodářský výsledek v rozhodném období

Jsou obsaženy v textu výroční zprávy.

D. INFORMACE O ČLENECH STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, SPRÁVNÍ RADY, DOZORČÍ RADY A PORTFOLIO MANAŽERECH TOHOTO OBHOSPODAŘOVATELE

včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, a dále údaj o období, po které tuto funkci nebo činnosti vykonávají, nebo vykonávali

Jsou obsaženy v textu výroční zprávy.

E. INFORMACE O OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚL OBHOSPODAŘOVATEL FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ KVALIFIKOVANOU ÚČAST

byť jen po část rozhodného období, s uvedením jejich identifikačních údajů, výše a typu kvalifikované účasti a hospodářského výsledku těchto osob, spolu s uvedením doby, po kterou obhospodařovatel měl kvalifikovanou účast na těchto osobách; pokud nejsou k dispozici hospodářské výsledky těchto osob ověřené auditorem, uvede obhospodařovatel hospodářské výsledky auditorem neověřené a tuto skutečnost vyznačí

Takové osoby nejsou.

F. INFORMACE O OSOBÁCH, KTERÉ SE NEUVÁDĚJÍ PODLE PÍSMENE E. A KTERÉ JEDNALY V ROZHODNÉM OBDOBÍ S TÍMTO OBHOSPODAŘOVATELEM VE SHODĚ S UVEDENÍM JEJICH IDENTIFIKAČNÍCH ÚDAJŮ

Takové osoby nejsou. Společnost, jež tvoří s obhospodařovatelem koncern je popsána ve výroční zprávě a ve Zprávě o vztazích.

G. INFORMACE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH

jejichž účastníkem v rozhodném období byl nebo je tento obhospodařovatel na svůj účet nebo na účet jím obhospodařovaného investičního fondu nebo zahraničního investičního fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku tohoto obhospodařovatele nebo investičního fondu nebo zahraničního investičního fondu, jehož se spor týká


Takové soudní nebo rozhodčí spory neexistují.

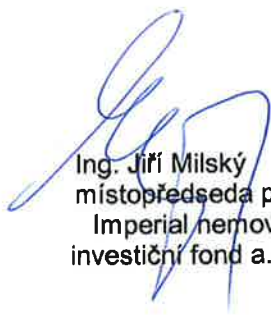
H. INFORMACE O OSOBÁCH KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ TÍMTO OBHOSPODAŘOVATELEM POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI

kteou zahrnuje obhospodařování investičního fondu nebo zahraničního investičního fondu, s uvedením jejich identifikačních údajů a jednotlivé činnosti, kterou byly pověřeny

Takové osoby nejsou.

Datum sestavení 16. března 2016


Ing. Alexander Rebjonok
předseda představenstva
Imperial nemovitostní, uzavřený
investiční fond a.s.


Ing. Jiří Milský
místopředseda představenstva
Imperial nemovitostní, uzavřený
investiční fond a.s.

PŘÍLOHA Č.1:

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.

účetní závěrka

k 31. prosinci 2015

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2015	31. prosince 2014
1. Pokladní hotovost		0	1
3. Pohledávky za bankami	3	118 089	184 639
v tom: a) splatné na požádání		54 089	25 911
b) ostatní pohledávky		64 000	158 728
5. Dluhové cenné papíry	5	43 157	24 239
v tom: a) vydané vládními institucemi		3 146	
v tom: b) vydané ostatními osobami		40 011	24 239
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	114 926	63 507
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	7	102	138
10. Dlouhodobý hmotný majetek	8	439 905	537 403
v tom: a) provozní		305	503
b) neprovozní		439 600	536 900
11. Ostatní aktiva	9	7 803	9 020
13. Náklady a příjmy příštích období	10	379	273
Aktiva celkem		724 361	819 220

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2015	31. prosince 2014
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	11	185 000	185 000
v tom: b) ostatní závazky		185 000	185 000
4. Ostatní pasiva	12	54 296	37 939
5. Výnosy a výdaje příštích období		25	203
6. Rezervy	13	1 025	1 326
v tom: b) na daně		1 025	1 314
c) ostatní		0	12
8. Základní kapitál	14	3 572	3 572
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	14	0	0
v tom: a) povinné rezervní fondy		0	0
12. Kapitálové fondy	14	439 106	387 984
13. Oceňovací rozdíly z majetku	14	-330 262	-232 558
z toho: a) z majetku a závazků		-330 262	-232 558
14. Nerozdělený zisk z předchozích období	14	415 167	391 271
15. Zisk/ztráta za účetní období	14	-43 568	44 484
Pasiva celkem		724 361	819 220

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2015

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z pevných termínových operací	15	4 594	14 824
Poskytnuté přísliby a záruky	16	147 968	0
Podrozvahová aktiva celkem		4 594	14 824

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Závazky z pevných termínových operací	16	4 589	14 902
Podrozvahová pasiva celkem		4 589	14 902

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

tis. Kč	Poznámka	2015	2014
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	17	1 557	2 078
z toho: úroky z dluhových cenných papírů		1 523	318
2. Náklady na úroky a podobné náklady	18	6 013	6 013
3. Výnosy z akcií a podílů	19	272	79
v tom: c) výnosy z ostatních akcií a podílů		272	79
4. Výnosy z poplatků a provizí	20	235	57
5. Náklady na poplatky a provize	21	87	78
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	22	4 624	2 666
7. Ostatní provozní výnosy	23	33 659	66 224
8. Ostatní provozní náklady	24	132	3 018
9. Správní náklady	25	7 816	22 672
v tom: a) náklady na zaměstnance z toho:		4 131	2 720
aa) mzdy a platy		2 575	1 649
ab) sociální a zdravotní pojištění		1 556	1 071
b) ostatní správní náklady		3 685	19 952
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	26	223	-7 511
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		26 076	46 834
23. Daň z příjmů	27	69 644	2 350
Zisk za účetní období po zdanění		-43 568	44 484

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní fondy ze zisku	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2014		3 572	714	375 437	18 383	322 823	87 822	808 751
Rozdělení výsledku hospodaření	14					67 734	-67 734	0
Vyplacené tantiémy členům orgánů Fondu	14						-1 500	-1 500
Vyplacené dividendy	14						-18 588	-18 588
Převod Rezervního fondu do Nerozdělených zisků			-714			714		0
Oceňovací rozdíl z přecenění majetku	14				-250 941			-250 941
Odložená daň z oceňovacího rozdílu	14			12 547				12 547
Čistý zisk/ztráta za účetní období	14						44 484	44 484
Zůstatek k 31. 12. 2014		3 572	0	387 984	-232 558	391 271	44 484	594 753

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.

Sídlo: Karlovy Vary, U Imperialu 31/7, PSČ 360 01

Identifikační číslo 291 12 460

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: kolektivní investování

Datum sestavení: 14.3.2016

tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní fondy ze zisku	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015		3 572	0	387 984	-232 558	391 271	44 484	594 753
Rozdělení výsledku hospodaření	14					23 896	-23 896	0
Vyplacené tantiémy členům orgánů Fondu	14						-2 000	-2 000
Vyplacené dividendy	14						-18 588	-18 588
Oceňovací rozdíl z přecenění majetku	14				-97 704			-97 704
Odložená daň z oceňovacího rozdílu	14			51 122				51 122
Čistý zisk/ztráta za účetní období	14						-43 568	-43 568
Zůstatek k 31. 12. 2015		3 572	0	439 106	-330 262	415 167	-43 568	484 015

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

v tis. Kč		od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015	od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	184 640	131 840
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	26 076	46 834
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	3 953	-5 870
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv	234	310
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	-737	-10 114
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákl. úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnos. úroky	4 456	3 934
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zdaněním, změnami prac. kapit. a mim. položkami	30 029	40 964
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-70 513	-58 144
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	1 039	18 728
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-1 216	10 874
A. 2 4	Změna stavu krátk. finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředk. a ekvivalentů	-70 336	-87 746
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-40 484	-17 180
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-6 013	-6 013
A. 4	Přijaté úroky	1 557	2 078
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-619	-2 350
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-45 559	-23 465
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 427	-6 172
A. 9	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 10	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	100 000
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 427	93 828
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-3 862	1 025
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-15 703	-18 588
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	4 885	0
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	-20 588	-18 588
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-19 565	-17 563
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-66 551	52 800
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	118 089	184 640

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“) byl založen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) ze dne 14. 12. 2010, které nabylo právní moci dne 14. 12. 2010 (č.j.2010/11027/570, Sp/2010/990/571).

Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 31. prosince 2010.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, nemovitostních společností, využitelných věcných práv, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy, popř. do pohledávek v souladu se Statutem. Vedle investic do aktiv uvedených v předchozí větě bude Fond v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a Statutem investovat do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu. Výnosy z investic bude Fond reinvestovat v souladu s investičními cíli. Tím není dotčena možnost Fondu rozdělit zisk v souladu se Statutem a stanovami Fondu. Fond je určen pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Akcie Fondu jsou akciemi na jméno. Akcie jsou neomezeně převoditelné. Akcie Fondu jsou cennými papíry v listinné podobě, mají jmenovitou hodnotu jedné akcie 1 000,- Kč.

Fond je zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 ZISIF na základě rozhodnutí ČNB ze dne 13. 8. 2014. Na základě tohoto rozhodnutí je Fond fondem kvalifikovaných investorů, který není oprávněn přesáhnout rozhodný limit a není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Fond pověřil obhospodařováním části finančních aktiv v majetku Fondu a administrací Fondu investiční společnost, kterou je QI investiční společnost, a.s., IČ 27911497, sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05 (dále jen „Společnost“).

Společnost je zapsána do seznamu investičních společností vedeného ČNB. Činnosti Společnosti vyplývají ze Zákona o investičních společnostech a investičních fondech a ve vztahu k Fondu jsou dále specifikovány ve smlouvě o pověření výkonem některých činností a ve smlouvě o administraci, uzavřených mezi Fondem a Investiční společností k 1. 9. 2014.

Do 31. 8. 2014 byl Fond jako nesamosprávný investiční fond obhospodařován Společností. Od 1. 9. 2014 se fond obhospodařuje sám. Na základě smlouvy o administraci provádí administraci Fondu od 1. 9. 2014 Společnost. Na základě Smlouvy o pověření výkonem některých činností, zajišťuje tyto činnosti od 1. 9. 2014 Společnost.

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., (dále jen „Depozitář“), který byl rovněž schválen rozhodnutím ČNB uvedeným výše.

Valná hromada Fondu schválila dne 17. 12. 2014 v rámci změny stanov přeměnu listinných akcií na zaknihované (změna akcií byla zapsána do obchodního rejstříku dne 10. 3. 2015). Dne 1.6.2015 došlo k přijetí akcií Fondu na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha („BCPP“) na základě schváleného prospektu.

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

Složení představenstva k 31. prosinci 2015 bylo následující:

	<u>Funkce</u>	<u>Vznik členství</u>
Ing. Petr Milský	předseda představenstva	31. 12. 2010
Ing. Alexander Rebjonok	místopředseda představenstva	31. 12. 2010
Ing. Jiří Milský	člen představenstva	31. 12. 2010

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2015 bylo následující:

	<u>Funkce</u>	<u>Vznik členství</u>
Ing. Bohumil Procházka	předseda dozorčí rady	4. 7. 2011
Ing. Alexandr Rebjonok, Ph.D.	člen dozorčí rady	4. 7. 2011
Ing. Václav Svoboda	člen dozorčí rady	4. 7. 2011

V průběhu roku nedošlo ke změnám ve složení Představenstva ani Dozorčí rady.

Dne 9. 12. 2015 se uskutečnila valná hromada, na níž byli znovu zvoleni dosavadní členové představenstva s výkonem funkcí s účinností od 1. 1. 2016.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech 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 Ministerstva financí 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.

V souvislosti s přijetím akcií Fondu na regulovaný trh se Fond rozhodl v souladu s regulatorními požadavky použít pro účtování Mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie od 1. ledna 2016.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

(b) Okamžik 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

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

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(c) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. 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 Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

(d) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím lineární metody. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

(e) Pohledávky a opravné položky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech, případně zápornou částkou v nákladech. Fond neevduje žádné pohledávky po splatnosti, proto v roce 2014 a 2013 nebyly tvořeny žádné opravné položky.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

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

(g) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce, resp. kurzem předchozího dne. Od 1. 1. 2015 účtuje Fond výlučně s použitím aktuálního devizového kurzu ČNB. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy.

Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcích, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(h) Dlouhodobý hmotný majetek

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek provozní a dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

Pokud zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku provozního a dlouhodobého nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou částku. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

<u>Druh majetku</u>	<u>Limit v Kč</u>	<u>Účetní odpisy, doba odpisování</u>
Soubor movitých věcí 1. skupina	přes 40 000 Kč	3 roky
Soubor movitých věcí 2. skupina	přes 40 000 Kč	5 let
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	přes 15 000 Kč výpočetní technika, přes 20 000 Kč ostatní DHM	24měsíců
Software	přes 60 000 Kč	36 měsíců
Ocenitelná práva	přes 60 000 Kč	72 měsíců

(i) Daň z příjmu

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

(j) Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) od svého vzniku, s účinností od 1. ledna 2012 se Fond stal měsíčním plátcem DPH.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(k) Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

Odložená daň, vyplývající z přecenění dlouhodobého hmotného neprovozního majetku na reálnou hodnotu vykazovaného přímo ve vlastním kapitálu, je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

(l) Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 (Zveřejnění spřízněných stran) definovány následovně:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:
 - i. ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku;
 - ii. má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo
 - iii. je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - i. Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).
 - ii. Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejímž členem je i druhá účetní jednotka).
 - iii. Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iv. Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - v. Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazující účetní jednotkou.
 - vi. Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v písmenu a).
 - vii. Osoba uvedená v písm. a) bodu i) má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky (nebo jejího mateřského podniku).

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodu 28 a jsou popsány ve výroční zprávě.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

(n) Změny účetních metod

Společnost v roce 2012 poprvé účtovala odloženou daň z oceňovacích rozdílů účtovanou přes Vlastní kapitál. Tato Odložená daň z oceňovacích rozdílů je vykázána v položce Kapitálové fondy. V roce 2015 nedošlo k žádné změně účetních metod.

(o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem, a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

(p) Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi není upraven Vyhláškou, a proto se Fond při jeho sestavení řídil ustanoveními Zákona a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 500/2002 a Českým účetním standardem pro podnikatele č. 023 (dále jen „Standard“).

Přehled o peněžních tocích je vykázán nepřímou metodou, u které je výsledek hospodaření Fondu upraven zejména o nepeněžní transakce, neuhrazené náklady a výnosy minulých nebo budoucích účetních období a položky příjmů a výdajů spojené s finanční činností.

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v hotovosti, peněžní prostředky na účtu včetně debetů na běžných účtech a peněžní ekvivalenty ve formě termínovaných vkladů, jejichž splatnost je kratší než 3 měsíce.

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Běžné účty u bank	54 089	25 911
Termínované účty u bank	64 000	158 728
Celkem	118 089	184 639

4 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Vydané finančními institucemi		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	17 227	4 395
Vydané finančními institucemi		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	3 146	
Vydané nefinančními institucemi		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	6 143	3 033
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	16 641	16 811
Celkem	43 157	24 239

Jinými trhy cenných papírů se rozumí veřejné trhy zemí Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj („OECD“) včetně ČR, dále London Stock Exchange, EURONEXT a Frankfurter Wertpapierbörse.

Všechny dluhové cenné papíry jsou zařazeny do portfolia cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

5 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Akcie	6 056	5 369
- zahraniční	6 056	5 369
Podílové listy	108 870	58 138
- tuzemské	60 574	15 285
- zahraniční	48 296	42 853
Celkem	114 926	63 507

Všechny akcie a podílové listy jsou zařazeny do portfolia cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

6 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Ocenitelná práva	Celkem
Pořizovací cena			
K 1. lednu 2014	133	132	265
Přírůstky/Úbytky	0	76	76
K 31. prosinci 2014	133	208	341
Pořizovací cena			
K 1. lednu 2015	133	208	341
Přírůstky/Úbytky	0	0	0
K 31. prosinci 2015	133	208	341
Oprávkový majetek			
K 1. lednu 2014	89	37	126
Odpisy	44	33	77
K 31. prosinci 2014	133	70	203
Oprávkový majetek			
K 1. lednu 2015	133	70	203
Odpisy	0	36	36
K 31. prosinci 2015	133	106	239
Zůstatková cena			
K 31. prosinci 2014	0	138	138
K 31. prosinci 2015	0	102	102

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku provozního

tis. Kč	Soubor movitých věcí	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	Pořízení/ Rekonstrukce	Celkem
Pořizovací cena				
K 1. lednu 2014	1 061	21	97	1 179
Přírůstky	0	0	5 310	5 189
Úbytky	0	0	5 407	5 286
K 31. prosinci 2014	1 061	21	0	1 082
K 1. lednu 2015	1 061	21	0	1 082
Přírůstky	0	0	91	91
Úbytky	0	0	91	91
K 31. prosinci 2015	1 061	21	0	1 082
Oprávky				
K 1. lednu 2014	333	14		347
Odpisy	225	7		232
K 31. prosinci 2014	558	21		579
K 1. lednu 2015	558	21		579
Odpisy	198	0		198
K 31. prosinci 2015	756	21		777
Zůstatková cena				
K 31. prosinci 2014	503	0	0	503
K 31. prosinci 2015	305	0	0	305

Změny dlouhodobého hmotného majetku neprovozního

tis. Kč	Budovy a pozemky	Celkem
Reálná hodnota		
K 1. lednu 2014	782 434	782 434
Přírůstky/Úbytky	5 407	5 407
Změna reálné hodnoty	-250 941	-250 941
K 31. prosinci 2014	536 900	536 900
K 1. lednu 2015	536 900	536 900
Přírůstky/Úbytky	404	404
Změna reálné hodnoty	-97 704	-97 704
K 31. prosinci 2015	439 600	439 600

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z obchodních vztahů	4 640	3 879
Poskytnuté provozní zálohy	373	381
Stát – daňové pohledávky (DPH)	290	567
Stát – záloha na daň z příjmu	2 461	4 010
Dohadné účty aktivní	39	183
Celkem	7 803	9 020

Ostatní aktiva obsahují pohledávky z obchodních vztahů se spřízněnými osobami ve výši 2854 tis. Kč (k 31. 12. 2014: 4 059 tis. Kč).

Ostatní aktiva neobsahují žádné pohledávky po splatnosti.

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Náklady příštích období	276	197
Příjmy příštích období	103	75
Celkem	379	273

10 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Přijatá dlouhodobá půjčka	185 000	185 000
Celkem	185 000	185 000

V roce 2013 došlo k uzavření dohody o novaci závazku ve výši 185 000 tis. Kč mezi Fondem a společností Imperial Karlovy Vary a.s. Šlo o novaci závazku z titulu neuhrazené kupní ceny akcií fúzovaných společností, který na Fond přešel v rámci fúze a který společnost Imperial Karlovy Vary a.s. nabyla postoupením od původních věřitelů. Smluvní strany se dohodly, že pohledávka bude nadále považována za závazek Fondu vůči společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. Nové podmínky tohoto závazku jsou upraveny v dohodě o novaci a jejím dodatku č. 1.

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Závazky z obchodních vztahů	2 783	3 239
Zúčtování se státními orgány	134	127
Záporná RH derivátů	6	79
Přijaté zálohy dlouhodobé	8 398	8 398
Odložený daňový závazek	28 946	11 480
Dohadné účty pasivní	597	14 474
Ostatní závazky	13 434	142
Celkem	32 968	37 939

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2014 zahrnují především dohad na slevu na nájemném splatnou po dodání finančních výkazů nájemcem ve výši 13 947 tis. Kč, k 31. prosinci 2015 zahrnují především odměnu za administraci a obhospodařování finančních aktiv Fondu ve výši 597 tis. Kč (31. 12. 2014: 527 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2015 obsahují závazek z titulu slevy na nájemném vůči nájemci ve výši 13 433 tis. Kč.

Ostatní pasiva obsahují závazky ke spřízněným osobám z obchodních vztahů ve výši 443 tis. Kč (31. 12. 2014: 22 381 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2015 ani k 31. prosinci 2014 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

12 REZERVY

Rezerva na daň

Fond v průběhu roku tvořil rezervu na daň ve výši 1 025 tis. Kč (31. 12. 2014: 1 314 tis. Kč), která byla stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu.

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

13 REZERVY (pokračování)

Rezervy ostatní

Fond měl vytvořeny rezervy na opravy dlouhodobého hmotného majetku, které byly v průběhu roku 2015 rozpuštěny.

tis. Kč	Rezervy na opravy dlouhodobého hmotného majetku	Celkem
K 1. lednu 2014	7 832	7 832
Tvorba rezerv	12	12
Čerpání rezerv	-7 832	-7 832
Rozpuštění rezerv	0	0
K 31. prosinci 2014	12	12
K 1. lednu 2015	12	12
Tvorba rezerv	0	0
Čerpání rezerv	0	0
Rozpuštění rezerv	-12	-12
K 31. prosinci 2015	0	0

13 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Upsaný a plně splacený	3 572	3 572

Akciónáři

Akciónáři k 31. prosinci 2015:

Jméno	podíl v %
Ing. Alexander Rebjonok	36,00
Ing. Jiří Milský	36,00
Ing. Bohumil Procházka	28,00
	100,00

14 VLASTNÍ KAPITÁL (pokračování)**Kapitálové fondy**

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Majetek nabytý fúzí	376 356	376 356
Odložená daň z oceňovacích rozdílů úctovaných přes Vlastní kapitál	16 513	11 628
Celkem	392 869	387 984

Oceňovací rozdíly z majetku

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Oceňovací rozdíly z dlouhodobého hmotného majetku	-330 262	-232 558
Celkem	-330 262	-232 558

Rezervní fond

V roce 2014 rozhodla valná hromada Fondu o převedení zůstatku Rezervního fondu ve výši 714 tis. Kč do Nerozděleného zisku předchozích období.

Rozdělení zisku – úhrada ztráty

Ztráta za rok 2015 ve výši 43 568 tis. Kč bude uhrazena uhrazena z ostatních kapitálových fondů. Čistý zisk za rok 2014 ve výši 44 484 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku ve výši 18 588 tis. Kč, částka ve výši 18 588 tis. Kč byla vyplacena na dividendách, částka ve výši 2 000 tis. Kč byla vyplacena členům orgánů Fondu v členění 1 450 tis. Kč tantiémy vyplacené představenstvu, 550 tis. Kč tantiémy vyplacené dozorčí radě.

14 POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Na základě rozhodnutí Valné hromady Fondu uzavřel v roce 2012 Fond se společností Imperial Karlovy Vary a.s. úvěrovou smlouvu, která společnost Imperial Karlovy Vary a.s. opravňovala čerpat úvěr do výše 150 000 tis. Kč. Splatnost úvěru byla stanovena na 31. 12. 2014. Společnost Imperial Karlovy Vary je spřízněnou osobou Fondu. Úvěr byl poskytnut za obvyklých tržních podmínek. V srpnu 2015 byly uzavřeny 2 rámcové smlouvy o úvěru se společností Imperial Karlovy Vary a.s. na financování provozních a investičních potřeb – smlouvy jsou uzavřeny na Kč 75 000 tis. Kč a 2 700 tis. EUR. Ani z jedné smlouvy nebylo po době jejich uzavření do 31.12.2015 poskytnuto žádné plnění.

15 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

	31. prosince 2015			31. prosince 2014		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	4 594	4 589	(6)	14 824	14 902	(79)
Celkem	4 594	4 589	(6)	14 824	14 902	(79)

Fond uzavřel v prosinci měnové termínové obchody s datem vypořádání v lednu 2015 na výměnu EUR za CZK. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávky a závazky související s těmito obchody.

16 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2015	2014
Úroky z termínových vkladů a bankovních účtů	34	30
Úroky z poskytnutých úvěrů	0	1 730
Úroky z dluhopisů	1 523	318
Celkem	1 559	2 078

Úroky z poskytnutých úvěrů v roce 2014 jsou úroky od spřízněné osoby (Imperial Karlovy Vary a.s.).

17 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2015	2014
Úroky z přijatých půjček	6 013	6 013
Celkem	6 013	6 013

Úroky z přijatých půjček jsou úroky placené spřízněné osobě (Imperial Karlovy Vary a.s.).

18 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2015	2014
Výplaty dividend z držených akcií	272	79
Celkem	272	79

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha

Rok končící 31. prosince 2015

19 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2015	2014
Poplatky od Investičního manažera	235	57
Celkem	235	57

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2015	2014
Bankovní poplatky	45	56
Poplatky správa CP	42	22
Celkem	87	78

21 ZISK Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2015	2014
Kurzové rozdíly	-406	397
Zisk/ztráta z měnových derivátů	518	-72
Zisk dluhové CP	1 077	711
Zisk podílové listy	2 748	147
Zisk akcie	687	1 483
Celkem	4 624	2 666

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2015	2014
Výnosy přímo související s pronájmem	33 426	64 162
Ostatní výnosy	233	2 062
Celkem	33 659	66 224

Ostatní provozní výnosy obsahují výnosy od spřízněných osob ve výši 32 591 tis. Kč (2014: 64 089 tis. Kč).

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2015	2014
Náklady z DPH koeficientu	132	3 018
Celkem	132	3 018

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2015	2014
Náklady na odměnu členů statutárních orgánů	1 580	1 580
Náklady na mzdy a odměny zaměstnanců	995	69
Sociální a zdravotní pojištění statutárních orgánů	1 217	1 047
Sociální a zdravotní pojištění zaměstnanci	338	24
Ostatní správní náklady	3 650	19 952
<i>Poplatky za obhospodařování a administraci Fondu</i>	<i>1 689</i>	<i>1 444</i>
<i>Náklady na služby Depozitáře</i>	<i>240</i>	<i>240</i>
<i>Náklady na odměnu auditorské společnosti</i>	<i>50</i>	<i>75</i>
<i>Právní a poradenské služby</i>	<i>379</i>	<i>867</i>
<i>Ostatní správní náklady</i>	<i>1 292</i>	<i>17 326</i>
Celkem	7 816	22 672

Ostatní správní náklady tvoří zejména náklady na opravu a údržbu ve výši 281 tis. Kč (za rok 2014: 16 223 tis. Kč), daně z nemovitostí a pojištění majetku ve výši 642 tis. Kč (za rok 2014: 599 tis. Kč), apod.

Ostatní správní náklady obsahují náklady hrazené spřízněným osobám ve výši 552 tis. Kč (2014: 509 tis. Kč).

25 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH PLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HNOTNÉMU A NEHMOTNÉMU MAJETKU

tis. Kč	2015	2014
Tvorba rezerv	0	12
Rozpuštění rezerv	-12	-7 832
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	36	232
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	198	77
Celkem	223	7 511

26 DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

Splatná daň z příjmů

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	2015	2014
Zisk před zdaněním	26 076	46 834
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Samostatný základ daně	-272	-79
Zdanitelné příjmy	10	
Daňově neuznatelné náklady	-12	12
Daňové odpisy	-20 459	-20 493
Daňový základ	5 343	26 273
<i>Splatná daň z příjmu 5%</i>	0	1 314
<i>Splatná daň z příjmu 19%</i>	1 015	0
<i>Daň ze samostatného základu (15%)</i>	41	12
Daň z příjmu celkem	1 056	1 326

Na základě rozhodnutí představenstva se Fond rozhodl z důvodu opatrnosti v období od 1.6.2015 do 31.12.2015 v roce 2015 odvést daň z daňového základu ve výši 19%.

Odložená daň

Odložený daňový závazek

tis. Kč	2015	2014
Z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku a závazků	91 696	23 108
Z přecenění aktiv účtovaného do Vlastního kapitálu	-62 750	-11 628
Celkem	28 946	11 480

V roce 2015 byla odložená daň přepočítána s využitím daňové sazby 19%, protože Fond očekává změnu na běžný podnikatelský subjekt a tedy v budoucnu očekává zdanění ve výši 19%. Tato sazba byla použita na celkové rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku a závazků, tj. došlo k přepočítání v minulosti zaúčtované odložené daně vypočítané za použité sazby 5%.

27 DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ (pokračování)

Odložená daň (pokračování)

Odložený daňový závazek tvořený proti nákladům byl spočítán s použitím očekávané sazby 19% (2014: 5%) takto:

tis. Kč	2015	2014
Rozdíl mezi účetní (pořizovací) a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	482 610	462 160
Odložená daň (5%)	0	23 108
Odložená daň (19%)	91 696	0
Odložená daň vykázaná ve Výkazu zisku a ztráty	68 588	1 025

Dopad ze změny sazby byl v souladu s účetními předpisy zaúčtován do nákladů.

Odloženou daňovou pohledávku vytvářenou proti vlastnímu kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2015	2014
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	-330 262	-232 558
Odložená daňová pohledávka (5%)	0	11 628
Odložená daňová pohledávka (19%)	62 750	0
Odložená daň vykázaná ve Vlastním kapitálu	51 122	11 628

28 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky	2 854	4 059
Závazky	207 273	207 381

tis. Kč	2015	2014
Výnosy	32 591	65 828
Náklady	6 599	6 521

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami. Jednotlivé položky jsou obsaženy též v bodech 4, 9, 11, 12, 17, 18, 23, 25.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

29 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

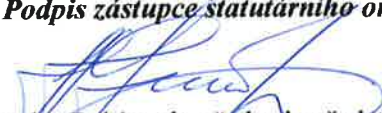
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné jiné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2015 kromě událostí uvedených v textové části výroční zprávy odd. II.A.


Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

Datum sestavení

Karlovy Vary 14. 3. 2016

Podpis zástupce statutárního orgánu


Ing. Alexander Rébjonok, předseda představenstva
Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.


Ing. Jiří Milský, místopředseda představenstva
Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.

PŘÍLOHA Č.2:

**VÝROK NEZÁVISLÉHO AUDITORA K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ A
ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

Zpráva nezávislého auditora o ověření VZ a účetní závěrky k 31.12.2015

Příjemce: akcionáři společnosti
ostatní

Ověřili jsme účetní závěrku společnosti **Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.**, tj. Rozvahu k 31.12.2015, Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31.12.2015, Přílohu, Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2015 a Přehled o peněžních tocích za rok končící 31.12.2015.

Údaje o společnosti **Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.**, IČ 291 12 460 jsou uvedeny v příloze, jež je součástí této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti **Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s.** Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky.

Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv se vyjádřit k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, vlastního kapitálu a finanční situace společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12.2015 a peněžních toků, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme soulad Výroční zprávy fondu Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. za rok končící dnem 31. prosince 2015 s auditovanou účetní závěrkou fondu za rok 2015. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů české republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě fondu Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. za rok končící 31. 12. 2015 ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou.

Zpráva o zprávě o vztazích

Prověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve Zprávě o vztazích společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2015, zpracovanou na základě § 82 ZOK. Za sestavení této zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2015.

Auditor :	planetlink k.s.
Sídlo :	Hyberská 1007/20, 110 00 Praha 1
Číslo oprávnění dle zápisu do seznamu auditorů :	358
Datum vypracování :	21. března 2016
Jména příjmení statutárního auditora :	Bc. Ing. Miloslav Hejret
Číslo jeho oprávnění dle zápisu do seznamu auditorů :	1178