



Zpráva nezávislého auditora

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

kreston.cz

A member of Kreston International / A global network of independent accounting firms

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti IMPERA premium, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Brně, Hlinky 45/114,
IČ 017 66 139

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen Společnost) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy. Tato aktiva k 31. 12. 2016 představují 87 % hodnoty celkových aktiv společnosti. Vzhledem k této skutečnosti se ověření nemovitostí a výsledku z jejich prodeje stalo hlavní záležitostí auditu.

Zaměřili jsme se na ověření vykazání investičního majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali zaúčtování souvisejících výnosů v návaznosti na příslušné smlouvy.

Informace o nemovitém majetku jsou uvedeny ve výkazu o finanční pozici, ve výkazu o úplném výsledku hospodaření a v článku 2.1 přílohy.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se

schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 23. 4. 2017

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

Ptašinského 4, 602 00 Brno

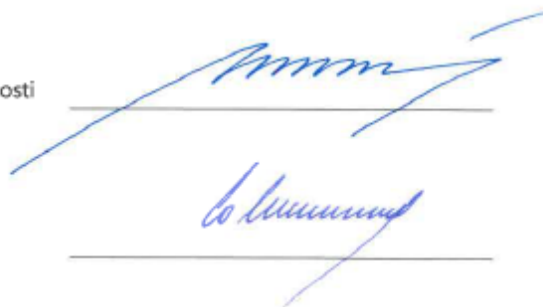
oprávnění KAČR č. 007

Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Libor Cabicar

oprávnění KAČR č. 1277



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Výkazu o peněžních tocích
- Přílohy





Výroční zpráva 2016

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





Obsah

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	12
Profil Fondu	15
Účetní závěrka 2016	20
Zpráva o vztazích	43

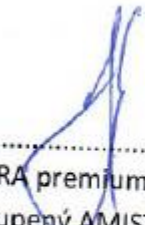




Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Emitent“ nebo „Fond“) za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 23. dubna 2017



.....
IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Informace pro akcionáře

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

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

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

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

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

Rozhodování valné hromady

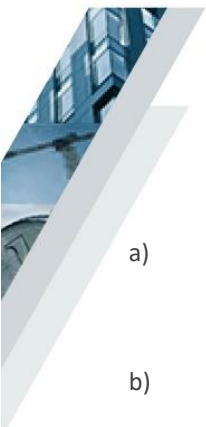
Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 90 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

Valná hromada rozhoduje většinou alespoň 90 % hlasů všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady

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

- 
- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
 - b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
 - c) volba a odvolání statutárního ředitele,
 - d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
 - e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
 - f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,
 - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
 - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
 - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
 - j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
 - k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
 - l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
 - m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
 - n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
 - o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
 - p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
 - q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
 - r) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a. s.

(Den vzniku funkce: 16. 12. 2014)

IČO: 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. Působí v oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001 a součástí týmu AMISTA IS je sedmým rokem. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem Fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou fondu.

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

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

Investiční orgán

Statutární orgán Fondu zřídil poradní orgán v podobě investičního orgánu. Investiční orgán participuje na investičním procesu a je oprávněn navrhopvat investiční příležitosti.

Investiční orgán má čtyři členy:

- Radim Vitner – předseda investičního orgánu
- Ing. Ondřej Horák – člen investičního orgánu
- Ing. Jaromír Beneš – člen investičního orgánu
- Ing. Petr Hubacz – člen investičního orgánu

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:**Ing. Petr Hubacz**

(od 16. prosince 2014)

narozen: 19. prosince 1951

vzdělání: vysokoškolské

Je absolventem stavební fakulty Vysokého učení technického v Brně. Od roku 2007 je jednatelem developerské společnosti ŽSD reality s.r.o., kde se podílí na vedení společnosti, zejména pak na přípravě a realizaci developerských projektů a na správě nemovitostí. Od roku 2007 působí také ve funkcích předsedy představenstva ve společnostech ŽSD INVEST a. s. a BINTON a. s., které se zabývají realitní činností. Je rovněž majitelem a předsedou představenstva společnosti ŽSD a. s. a jednatelem dalších společností. Má dlouholetou praxi v řízení stavebních a developerských společností, kde zastával pozice ředitele, jednatele a člena představenstva.

Člen správní rady:**Ing. Helena Hubaczová**

(od 16. prosince 2014)

narozena: 24. října 1958

vzdělání: vysokoškolské

Je absolventkou stavební fakulty Vysokého učení technického v Brně. Od roku 2007 působí ve funkcích předsedy představenstva ve společnostech ŽSD INVEST a. s. a BITON a. s., které se zabývají realitní činností. Od roku 2006 se podílí na přípravě a realizaci developerských projektů ve společnosti ŽSD reality s.r.o. a od roku 2005 působí jako předsedkyně dozorčí rady u společnosti ŽSD a. s. Dříve zastávala v dalších společnostech pozice vedoucí a ředitele oddělení přípravy a realizace developerských projektů a vedoucí oddělení pro ekonomické plánování a bilancování kapacit podniku.

Člen správní rady:**Bc. Renáta Šebestová**

(od 16. prosince 2014)

narozena: 1. ledna 1972

vzdělání: vysokoškolské

Je absolventkou ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Od roku 2004 zastává pozici ekonoma a hlavního účetního ve společnosti IMPERA styl, a. s., kde je současně od roku 2006 členem představenstva. Dříve působila jako hlavní účetní ve společnosti OCIR, s.r.o. Dlouhodobě se věnuje zajištění kompletní ekonomické agendy, controllingu, tvorbě strategických záměrů a rozpočtů, řízení peněžních toků apod.

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

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně čtyřikrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 3 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji

svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

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

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

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

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


Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 1. ledna 2016 do 30. dubna 2016)
narozen: 22. 2. 1973

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

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

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

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



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

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Radim Vitner**
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a. s., a Královský pivovar Krušovice.

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

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

Výkon funkce člena statutárního a kontrolního orgánu je bezplatný.

Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezplatný.

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

4.1. Statutární orgán

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

4.2. Dozorčí orgán

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

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Ing. Petr Hubacz, předseda správní rady, vlastní 80 ks zakladatelských akcií a 280 ks investičních akcií fondu.

Žádný jiný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní cenné papíry Fondu.

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

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


Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. 1. 2016. V roce 2015 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro účely této účetní závěrky byly výkazy minulého období pro srovnání rovněž převedeny dle mezinárodních účetních standardů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

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

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

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:



a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 2 000 000 Kč a je rozdělen na 200 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

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

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v příloze k účetní závěrce (oddíl 3.7 Nakoupené dodávky), která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Cenné papíry vydávané Emitentem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 200 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041431

Počet emitovaných akcií: 700 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 8. 1. 2015.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.


Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

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

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,00	0,00
Fyzické osoby celkem	100,00	100,00
z toho Ing. Jaromír Beneš, dat. nar. 1. 1. 1953	60,00	60,00
Ing. Petr Hubacz, dat. nar. 19. 12. 1951	40,00	40,00

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY



Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

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

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

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

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

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA


Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí.

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

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



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

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

Investiční fond IMPERA premium byl rozhodnutím valné hromady ze dne 16.12.2014 přeměněn na investiční fond s proměnným základním kapitálem. Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu 6. ledna 2015. Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016.

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

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

HOSPODAŘENÍ FONDU

Individuální účetní závěrky Fondu byla sestavena za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky a jejích podfondů. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Fondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

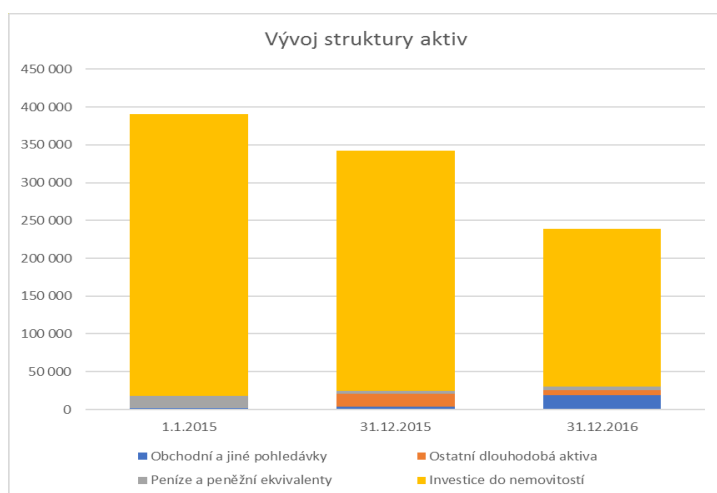
Fond sestavuje svoji účetní závěrky za rok 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU (IFRS) a všechny ekonomické údaje v této výroční zprávě jsou uváděny v částkách zjištěných dle těchto standardů (a to včetně srovnávacích údajů minulých let). Postupy a požadavky na vykazování jednotlivých transakcí a pozic aktiv a pasiv dle IFRS mohou být významně odlišné od účetních postupů dle Vyhlášky 501/2002 Sb. a požadavků aplikovatelných pro stanovení daně z příjmů. Fond do konce roku 2015 měl povinnost vykazovat podle Vyhlášky 501/2002 Sb.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (dle IFRS) – ztrátou ve výši - 46 152 tis. Kč před zdaněním. Ztráta byla způsobena prodejem majetku Sadová a Alta a přeceněním nehmotného majetku na základě znaleckého posudku k 31.12.2016.

STAV MAJETKU

Majetek Fondu oproti minulému roku poklesl o 30%, tj. o 103 417 tis. Kč. Hlavní příčinou tohoto snížení je prodej nemovitostí v lokalitě Brno – Sadová, který se zásadně promítl do stavu Investic do nemovitostí (pokles z 317 770 tis. Kč na 208 628 tis. Kč). V souvislosti s tímto prodejem vzrostly meziročně obchodní pohledávky.

Portfolio fondu je k 31.12.2016 z 50% financováno vlastními zdroji. Podíl financování vlastními zdroji se díky snížení sumy portfolia ke konci roku 2016 meziročně zvýšil o 2% body. Samotná výše vlastního kapitálu se z důvodu ztráty běžného roku snížila o 28% (tj. 43 901 tis. Kč). Během sledovaného období došlo ke splacení části dlouhodobých půjček (pokles o 66 334 tis., tj. o 43%), na druhou stranu krátkodobé půjčky zaznamenaly nárůst (krátkodobá půjčka v hodnotě 14 800 tis. Kč).



AKTIVA

Hodnota aktiv fondu k 31.12.2016 klesla na hodnotu 238 731 tis. Kč. Největší položku aktiv tvoří Investice do nemovitostí ve výši 208 628 tis. Kč, což představuje 87% majetku fondu. Další významnou položkou aktiv jsou obchodní a jiné pohledávky ve výši 19 265 tis. Kč (8%). Fond k 31.12.2016 eviduje peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 4 456 tis. Kč.

PASIVA

Celková hodnota pasiv je k 31.12.2016 238 731 tis. Kč. Vlastní kapitál je tvořen zcela splaceným základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, ostatními kapitálovými fondy – vyemitovanými akciemi ve výši 7 000 tis. Kč a především nerozdělenými zisky z minulých let ve výši 109 629 tis. Kč. Cizí zdroje jsou tvořeny především dlouhodobými úvěry a zápůjčkami v celkové výši 87 295 tis. Kč (73 % cizích zdrojů, 37% veškerých zdrojů). Krátkodobé úvěry a zápůjčky (včetně nesplacených úroků) fond eviduje k 31.12.2016 ve výši 16 982 tis. Kč.



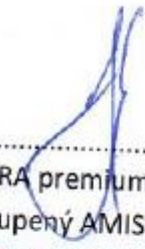
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Výše peněžních prostředků meziročně vzrostla o 1 014 tis. Kč, tj. o 29 %. Přírůstek peněžních prostředků je spojen s investiční činností, přesněji příjmy z prodeje nehmotného majetku (90 584 tis. Kč), které stačily pokrýt splátky přijatých půjček (-51 534 tis. Kč), výdaje s pořízením nehmotného majetku (-35 939 tis. Kč) a negativní tok z provozní činnosti (- 2 097 tis. Kč).

VÝHLED PRO ROK 2017

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

V Praze dne 23. dubna 2017



.....
IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

Profil Fondu

IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Fond“).

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

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma: IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Sídlo:

Ulice: Hlinky 45/114

Obec: Brno - Pisárky

PSČ: 603 00

Vznik:

Společnosti IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále jen „Fond“) bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 17. 5. 2013 rozhodnutím ČNB Č. j.: 2013/5813/570 Sp/2013/368/571, jež nabylo právní moci dne 20. 5. 2013.

Dne 30. 6. 2014 schválila valná hromada Fondu nové stanovy, tímto dnem Fond přešel na režim fungování nesamosprávného investičního fondu ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jehož statutárním orgánem se stala AMISTA investiční společnost, a. s. Fond je zapsán v seznamu vedeném Českou národní bankou dle § 597 ZISIF.

Dne 16. 12. 2014 přijala valná hromada Fondu změnu stanov, na základě nichž se Fond stal investičním fondem s proměnným základním kapitálem. Současně byla přijata změna statutu a názvu Fondu.

Identifikační údaje:

IČO: 017 66 139

DIČ: CZ017 66 139

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 2 000 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 200 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)

700 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 118 629 tis. Kč

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Během účetního období nedošlo k žádným změnám zapisovaným do obchodního rejstříku.

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bodu č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:

Česká spořitelna, a. s.

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

IČO: 45244782

Česká spořitelna, a. s., vykonává pro Fond deponitáře od 17. 6. 2013 podle Smlouvy o výkonu funkce deponitáře, jejíž poslední znění bylo podepsáno 22. 7. 2014.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

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

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA investiční společnost, a. s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2016. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě Investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 208 262 tis. Kč (pořizovací cena: 134 000 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 4 456 tis. Kč, obchodními pohledávkami ve výši 19 265 tis. Kč, a dlouhodobými pohledávkami z prodeje pozemků v reálné hodnotě 6 382 tis. Kč (pořizovací cena 6 716 tis. Kč).

Lokalita	Pořizovací cena	Reálná cena
Sadová	122 812	195 916
Líšeň	10 692	11 849
pozemek		
Celkem	133 503	207 766
ostatní	497	497
Celkový součet	134 000	208 262

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

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

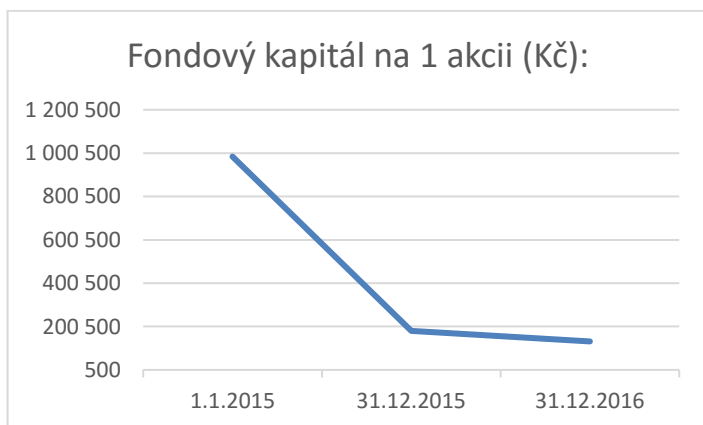
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani část obchodního závodu v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Fondový kapitál (Kč):	196 886 041	162 530 416	118 629 042
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	200	200	200
Počet vydaných investičních akcií (ks):	0	700	700
počet vydaných akcií	200	900	900
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	984 430,2050	180 589,3510	131 810,0466




14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy byl k 1. 1. 2017 změněn statut Fondu. Změna statutu spočívá v přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované



znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění; změně auditora a změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond ve sledovaném období nenabyl žádné vlastní akcie ani podíly.

17. DODATEČNÉ INFORMACE K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Součástí této Výroční zprávy je individuální účetní závěrka sestavená dle IFRS, která podává informace o hospodaření Fondu. Tvoří je Výkaz o finanční situaci, Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkaz změn vlastního kapitálu a Výkaz o peněžních tocích.

Další informace o hospodaření Emitenta jsou rozvedeny v Příloze k účetním výkazům, která je součástí individuální účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva Individuální účetní závěrku, Zprávu nezávislého auditora o ověření individuální účetní závěrky, Zprávu statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a Zprávu o vztazích.



Účetní závěrka 2016

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



Obsah

Obecné informace.....	26
1. Podstatná účetní pravidla	27
1.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	27
1.2 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS	28
1.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty.....	31
1.4 Investice do nemovitostí	31
1.5 Rezervy a podmíněné závazky	31
1.6 Výpůjční náklady.....	32
1.7 Finanční aktiva	32
1.8 Finanční závazky	32
1.9 Daně z příjmů.....	32
1.10 Rozpoznání výnosů	33
1.11 Peníze a peněžní ekvivalenty/výkaz peněžních toků	33
1.12 Spřízněné strany	33
1.13 Použití odhadů.....	33
2. Poznámky k účetním výkazům	34
2.1 Investice do nemovitostí	34
2.2 Obchodní a jiné pohledávky	34
2.3 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	34
2.4 Přijaté úvěry a zápůjčky	35
2.5 Obchodní a jiné závazky	35
2.6 Vlastní kapitál	35
2.7 Nakoupené dodávky	36
2.8 Daně z příjmů.....	36
3. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	38
3.1 Osoba ovládající.....	38
3.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	38
3.3 Transakce se spřízněnými stranami.....	38
3.4 Odměny klíčového vedení	39
4. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik.....	39
5. Řízení kapitálu	41
6. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	41
7. Významné události po datu účetní závěrky	42

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva				
Investice do nemovitostí	3.1	208 628	317 770	372 052
Ostatní dlouhodobá aktiva		6 382	17 520	0
Dlouhodobá aktiva celkem		215 010	335 290	372 052
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	3.4	19 265	3 416	2 197
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.5	4 456	3 442	15 825
Krátkodobá aktiva celkem		23 721	6 858	18 022
Aktiva celkem		238 731	342 148	390 074
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	3.8	2 000	2 000	2 000
Kapitálové a ostatní fondy	3.8	7 000	7 000	7 000
Nerozdělené výsledky	3.8	109 629	153 530	187 886
Vlastní kapitál celkem		118 629	162 530	196 886
Dlouhodobé závazky				
Úvěry a zápůjčky	3.6	87 295	153 629	180 096
Odložený daňový závazek	3.12	3 713	7 683	10 085
Dlouhodobé závazky celkem		91 008	161 312	190 181
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	3.7	10 878	16 245	2 097
Úvěry a zápůjčky	3.6	16 982	1 483	668
Splatná daň z příjmů		1 234	578	242
Krátkodobé závazky celkem		29 094	18 306	3 007
Závazky celkem		120 102	179 618	193 188
Vlastní kapitál a závazky celkem		238 731	342 148	390 074

Výkaz úplného výsledku

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Tržby z nájmu	3.9	24	13
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku	3.10	-23 625	-3 830
Úrokové výnosy		300	99
Ostatní výnosy		120	8
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	3.1	-17 578	-29 091
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	3.11	-4 616	-2 326
Úrokové náklady	3.6	-699	-815
Ostatní náklady		-78	-117
Zisk (ztráta) před zdaněním		-46 152	-36 059
Daň ze zisku	3.12	2 251	1 703
Zisk (ztráta) za období		-43 901	-34 356
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění		0	0
Celkový úplný výsledek za rok		-43 901	-34 356

Výkaz o peněžních tocích

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

Poznámka	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Přehled o peněžních tocích z provozní činnosti		
Výsledek hospodaření před zdaněním	-46 152	-36 059
Úpravy o nepeněžní operace:		
ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	17 578	29 091
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	23 625	3 830
úrokové výnosy	-300	-99
úrokové náklady	699	815
	-4 550	-2 422
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a časového rozlišení	2 845	-1 218
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů, jiných závazků pasiv a časového rozlišení	671	249
	-1 034	-3 391
Placené daně z příjmu	-1 063	-364
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	-2 097	-3 755
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-35 939	-10 075
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	90 584	27 914
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	54 645	17 839
Čerpání (splátky) přijatých zápůjček	-51 534	-26 467
Peněžní toky z financování celkem	-51 534	-26 467
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	1 014	-12 383
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	3 442	15 825
Přírůstek (úbytek) během období	1 014	-12 383
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	4 456	3 442

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2015	2 000	7 000	187 886	196 886
Změny v roce 2015	-	-	-	-
Emise akcií	-	-	-	-
změna akcií	-	-	-	-
Příděl do fondů	-	-	-	-
Přiznané dividendy	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek	-	-	-34 356	-34 356
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	7 000	153 530	162 530
Zůstatek k 1.1.2016	2 000	7 000	153 530	162 530
Změny v roce 2016	-	-	-	-
Emise akcií	-	-	-	-
změna akcií	-	-	-	-
Příděl do fondů	-	-	-	-
Přiznané dividendy	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek	-	-	-43 901	-43 901
Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 000	7 000	109 629	118 629

Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2016

Obecné informace

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také „Fond“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 15. 10. 2012. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 6. 6. 2013, a to pod původním názvem IMPERA premium, uzavřený investiční fond, a. s.

Předmět podnikání Fondu

Předmětem podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „Zákon“). Činnost je vykonávána na základě povolení k činnosti uděleného Fondu Českou národní bankou dne 17. 5. 2013 rozhodnutím ČNB Č. j. 2013/5813/570 Sp/2013/368/571, jež nabylo právní moci dne 20. 5. 2013.

Sídlo Fondu

Hlinky 45/114
603 Brno - Pisárky
Česká republika

Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a. s.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8	(od 16. prosince 2014)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák	(od 16. prosince 2014)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. Petr Hubacz	(od 16. prosince 2014)
Člen správní rady:	Ing. Helena Hubaczová	(od 16. prosince 2014)
	Bc. Renáta Šebestová	(od 16. prosince 2014)

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Tato účetní závěrka byla sestavena za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

1. Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou uvedena v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

1.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Novelizace IFRS účinné od 1. ledna 2016 nemají žádný (např. novelizace IFRS 11, IAS 41 aj.) dopad na finanční situaci a výkonnost Fondu, případně mohou mít dopad nevýznamný, který se ale nijak prozatím neprojevil na sestavení této účetní závěrky (např. novelizace IAS 1, IAS 38).

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k rozvahovému dni první účetní závěrky účinné a Fond je nepoužil při jejím sestavování:

- V lednu 2014 byl vydán IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který rozšiřuje úpravu IFRS a nemění či neruší žádný jiný standard/interpretaci. Fond neoperuje v cenově regulovaném odvětví a je mimo rozsah použití tohoto standardu. Navíc, standard dosud nebyl schválen pro použití evropskými společnostmi a pravděpodobně ani nebude. Proto nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku Fondu.
- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 Smlouvy o zhotovení a IAS 18 Výnosy a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Fond analyzuje dopad na účetní závěrku po přijetí IFRS 15. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 Finanční nástroje (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vedení Fondu přistoupí k hlubší analýze nového standardu, přičemž předběžné odhady neočekávají zásadní dopad s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (obchodní pohledávky a závazky, úvěry), které jsou prezentovány v účetní závěrce Fondu. Standard byl již schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 Leasingy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Vedení Fondu přistoupí k analýze nových požadavků, aby

vyhodnotilo dopad na budoucí účetní závěrky. Předběžně není očekávána zásadní změna v doposud prezentovaných hodnotách. Standard není doposud schválen pro použití evropskými společnostmi.

1.2 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS

Tato účetní závěrka je první závěrkou předkládanou Fondem podle IAS/IFRS přijatými Evropskou unií (EU).

Standard IFRS 1 požaduje, aby Fond vysvětlil, jak přechod z předcházejících principů (tj. české úpravy) ovlivnil jeho vykazovanou finanční pozici, finanční výkonnost a peněžní toky. Standard IFRS 1 v odstavci 21 požaduje toto zveřejnění:

- porovnání vlastního kapitálu Fondu vykázaného podle předcházejících principů s jeho vlastním kapitálem podle IFRS k oběma těmto datům:
 - k datu přechodu na IFRS (1. leden 2015),
 - k datu konce posledního období zahrnutého do poslední roční účetní závěrky Fondu podle předcházejících principů (31. prosinec 2015),
- porovnání úplného hospodářského výsledku vykázaného podle předcházejících principů za poslední období v poslední roční účetní závěrce Fondu s úplným hospodářským výsledkem podle IFRS za stejné období (1. leden 2015 - 31. prosinec 2015).

Dále je uveden seznam IAS a IFRS (s výjimkou standardu IFRS 1), které hrály nejdůležitější roli v procesu prvního přijetí IFRS, a krátce je uveden popis jejich vlivu na výsledné rozdíly oproti účetní závěrce podle předcházejících principů.

Koncepční rámec a IAS 1 - Prezentace účetní závěrky

- obecné požadavky na účetní závěrku, agregace nevýznamných položek, aplikace definic aktiv a závazků, eliminace položek vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují definici aktiv a závazků.

IAS 7 - Výkaz cash flow

- podle předcházejících principů Fond výkaz cash flow nesestavoval

IAS 12 - Daně ze zisku

- výpočet a zveřejnění odložené daně použitím rozvahové metody a zveřejnění porovnání vykázaného a daňového zisku nebo ztráty

IAS 32, IFRS 7 - Finanční nástroje: Vykazování a Zveřejňování

IAS 39 - Finanční nástroje: Účtování a oceňování

- zařazení finančních aktiv do jedné ze čtyř kategorií, zveřejnění informací o finančních nástrojích

IAS 33 - Zisk na akcii

- vykázaní základního a zředěného ukazatele zisku na akcii přímo ve výkazu o úplném výsledku

IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

- eliminace rezerv vykázaných podle předcházející úpravy, které nesplňují požadavky na vykázaní podle IAS 37, zveřejnění podmíněných závazků a podmíněných aktiv

IAS 40 – Investice do nemovitostí

- vykázaní přecenění investic do nemovitostí při aplikaci fair value modelu pro ocenění

IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou

Dále uvedené tabulky uvádí vliv přechodu na IFRS z předcházejících principů. V popisu jsou uvedeny pouze významné změny.

Porovnání vlastního kapitálu k 1. lednu 2015

	Poznámka	Předcházející		IFRS
		úprava	Vliv převodu	
AKTIVA				
Investice do nemovitostí		372 052	0	372 052
Obchodní a jiné pohledávky		2 197	0	2 197
Peníze a peněžní ekvivalenty		15 825	0	15 825
Aktiva celkem		390 074	0	390 074
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		2 000	0	2 000
Kapitálové a ostatní fondy		7 000	0	7 000
Nerozdělené výsledky	1	-3 470	191 356	187 886
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	1	191 356	-191 356	0
Vlastní kapitál celkem		196 886	0	196 886
Závazky				
Úvěry a zápůjčky		180 096	0	180 096
Odložený daňový závazek		10 085	0	10 085
Obchodní a jiné závazky		2 097	0	2 097
Úvěry a zápůjčky		668	0	668
Splatná daň z příjmů		242	0	242
Závazky celkem		193 188	0	193 188
Vlastní kapitál a závazky celkem		390 074	0	390 074

Úprava složek vlastního kapitálu k 1. lednu 2015 vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků.

Porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2015

	Poznámka	Předcházející		IFRS
		úprava	Vliv převodu	
AKTIVA				
Investice do nemovitostí		317 770	0	317 770
Ostatní dlouhodobá aktiva	1	18 350	-830	17 520
Obchodní a jiné pohledávky		3 416	0	3 416
Peníze a peněžní ekvivalenty		3 442	0	3 442
Aktiva celkem		342 978	-830	342 148
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál		2 000	0	2 000
Kapitálové a ostatní fondy		7 000	0	7 000
Nerozdělené výsledky	2	8 655	144 875	153 530
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	1, 2	145 705	-145 705	0
Vlastní kapitál celkem		163 360	-830	162 530

Závazky

Úvěry a zápůjčky	153 629	0	153 629
Odložený daňový závazek	7 683	0	7 683
Obchodní a jiné závazky	16 245	0	16 245
Úvěry a zápůjčky	1 483	0	1 483
Splatná daň z příjmů	578	0	578
Závazky celkem	179 618	0	179 618
Vlastní kapitál a závazky celkem	342 978	-830	342 148

Poznámky k porovnání vlastního kapitálu k 31. prosinci 2015

- (1) Úprava složek ostatních dlouhodobých aktiv vyplývá z ocenění dlouhodobých pohledávek na současnou hodnotu metodou efektivní úrokové míry.
- (2) Úprava složek vlastního kapitálu vyplývá jednak z úpravy hodnoty dlouhodobých pohledávek (viz poznámku 1), jednak z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci kumulovaného ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci nerozdělených výsledků.

Porovnání úplného hospodářského výsledku za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015

	Poznámka	Předcházející		IFRS
		úprava	Vliv převodu	
Tržby z nájmu		13	0	13
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku ¹		16 063	-19 893	-3 830
Úrokové výnosy	3	0	99	99
Ostatní výnosy		8	0	8
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	1	0	-29 091	-29 091
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-2 326	0	-2 326
Odpisy		-1	1	0
Úrokové náklady		-815	0	-815
Ostatní náklady		-117	0	-117
Zisk (ztráta) před zdaněním		12 825	-48 884	-36 059
Daň ze zisku	2	-700	2 403	1 703
Zisk (ztráta) za období		12 125	-46 481	-34 356
Ostatní úplný výsledek				
Přecenění majetku	1, 3	-48 054	48 054	0
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	2	2 403	-2 403	0
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění		-45 651	45 651	0
Celkový úplný výsledek za rok		-33 526	-830	-34 356
Z toho:				
Celkový úplný výsledek připadající na zakladatelské akcie		0	0	0
Celkový úplný výsledek připadající na investiční akcie		0	0	0

Poznámky k porovnání úplného hospodářského výsledku za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015

- (1) Rozdíl vyplývá zejména z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Podle předcházejících principů byly rozdíly z přecenění vykazovány v rámci ostatního úplného výsledku, v IFRS jsou vykazovány v rámci zisku (ztráty) za dané období.

(2) Rozdíly v dani ze zisku vyplývají ze změn v odložené dani v souvislosti s přechodem na vykazování podle IFRS (viz poznámka 1).

(3) Rozdíl v úrokových výnosech vyplývá z přepočtu dlouhodobých pohledávek na současnou hodnotu.

1.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Fond působí především na českém trhu a většinu transakcí provádí v českých korunách. Funkční měnou, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (CZK). Účetní výkazy společnosti jsou sestaveny a prezentovány rovněž v českých korunách. Transakce realizované v cizí měně jsou účtovány ve funkční měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku hospodaření příslušného období.

1.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držena za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Pro následné oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model reálné hodnoty podle IAS 40. Investice do nemovitostí se přeceňují vždy k datu rozvahy. Rozdíl z přecenění je účtován do výsledku hospodaření toho období, ve kterém je rozpoznán. Ve výkaze o úplném výsledku uveden v rámci položky Zisk (ztráta) z přecenění majetku.

Znalecké ocenění je prováděno jedenkrát ročně nezávislým profesionálním odborníkem. Vedení Fondu mu poskytuje veškeré nezbytné informace, jako jsou např. aktuální pronájmy apod. Ocenění na reálnou hodnotu k 31. 12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., Brno, který využil zejména komparativní metodu ocenění. Vstupem byly srovnatelné hodnoty nemovitostí podle již realizovaných prodejů, šetření realitních kanceláří v daném regionu a cenové mapy.

1.5 Rezervy a podmíněné závazky

Rezerva je zachycena ve výkazu o finanční pozici, pokud Fondu důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvažována všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná

hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika.

1.6 Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady přímo přiřaditelné k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv jsou kapitalizovány a jsou součástí pořizovací ceny aktiv. Ostatní výpůjční náklady jsou považovány za náklady příslušného účetního období.

1.7 Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, v případě Fondu přichází v úvahu hlavně kategorie „Úvěry a pohledávky“ zahrnující poskytnuté úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky a peněžní prostředky.

Úvěry a zápůjčky, obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka.

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

1.8 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje hlavně kategorii „Ostatní závazky“ zahrnující obchodní závazky, přijaté úvěry a zápůjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

1.9 Daně z příjmů

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

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

1.10 Rozpoznání výnosů

Výnosy z prodeje nemovitostí jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převeden na kupujícího. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím zachyceny jako závazek.

1.11 Peníze a peněžní ekvivalenty/výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z provozní činnosti byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

1.12 Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

1.13 Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Fondu odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních postupů. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaných investic do nemovitostí, finančních investic, popřípadě pohledávek.

2. Poznámky k účetním výkazům

2.1 Investice do nemovitostí

Fond eviduje ve svém majetku investice do nemovitostí v celkové hodnotě 208 628 tis. Kč (317 770 tis. Kč ke konci minulého účetního období). Jedná se hlavně o nemovitosti umístěné na území Brna a v okolí Brna.

Pro oceňování investic do nemovitostí Fond aplikuje model oceňování reálnou hodnotou. Ocenění na reálnou hodnotu k 31. 12. 2016 bylo provedeno na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., Brno, který využil zejména komparativní metodu ocenění. Vstupem byly srovnatelné hodnoty nemovitostí podle již realizovaných prodejů, šetření realitních kanceláří v daném regionu a cenové mapy.

Vývoj hodnoty investic do nemovitostí je uveden v následující tabulce:

tis. Kč	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2015	372 052	-	372 052
Přírůstky	9 091	983	10 074
Úbytky	-16 302	-	-16 302
Přecenění	-48 054	-	-48 054
Účetní hodnota k 31.12.2015	316 787	983	317 770
Přírůstky	7 428	7 307	14 735
Úbytky	-37 063	-7 428	-44 491
Přecenění	-79 386	-	-79 386
Účetní hodnota k 31.12.2016	207 766	862	208 628

2.2 Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní pohledávky	17 766	1 911	680
Poskytnuté zálohy	-	-	-
Daňové pohledávky	-	-	-
Dohadné účty	-	-	-
Ostatní	1 499	1 505	1 517
Celkem	19 265	3 416	2 197

2.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Peníze			
Bankovní účty	4 456	3 442	15 825
Celkem	4 456	3 442	15 825

2.4 Přijaté úvěry a zápůjčky

tis. Kč	31.12.2016			31.12.2015			1.1.2015		
	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem	Jistina	Naběhlý úrok	Celkem
Bankovní úvěry	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní úvěry a zápůjčky	102 095	2 182	104 277	153 629	1 483	155 112	180 096	-	180 096
Celkem	102 095	2 182	104 277	153 629	1 483	155 112	180 096	-	180 096
Z toho: krátkodobé	14 800	2 182	16 982	-	1 483	1 483	-	-	-
Z toho: dlouhodobé	87 295	-	87 295	153 629	-	153 629	180 096	-	180 096

Fond čerpá zápůjčky od nebankovních subjektů:

Věřitel	Datum poskytnutí	Max. hodnota zápůjčky/úvěru (limit)	Atkuální zůstatek	Datum splatnosti	Úrok. sazba
IMPERA ŽSD	15.6.2009	150 000	14 800	31.12.2017	0,50%
Ing. Jaromír Beneš	21.5.2015	80 000	58 640	31.12.2018	0,50%
Ing. Petr Hubacz	31.12.2014	48 988	28 655	31.12.2018	0,50%

Příslušenství k zápůjčkám z titulu nesplacených úroků k 31. 12. 2016 činí 2 182 tis. Kč (1 483 tis. Kč k 31. 12. 2015).

2.5 Obchodní a jiné závazky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní závazky	8 758	10 195	38
Přijaté zálohy	1 128	5 735	1 990
Daňové závazky	1 234	578	242
Dohadné účty	992	315	69
Ostatní	-	-	-
Celkem	12 112	16 823	2 339

2.6 Vlastní kapitál

Akcie emitované fondem

Základní kapitál

Fond vykazuje ke dni 31. 12. 2016 registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč, který je složen z 200 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Tyto akcie představují zakladatelské akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou zakladatelskou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu podílu na zisku.

Kapitálový fond

Fond vykazuje ke dni 31. 12. 2016 kapitálový fond ve výši 7 000 tis. Kč, který je složen ze 700 ks investičních akcií:

druh - investiční akcie

forma - kusové akcie na jméno

podoba - zaknihovaná

jmenovitá hodnota - bez jmenovité hodnoty

ISIN - CZ0008041431

Investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 8. 1. 2015 (Burza cenných papírů Praha, a.s.).

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie splňují všechny podmínky uvedené v odstavcích 16A a 16B IAS 32, a proto byly klasifikovány jako kapitálový nástroj a vykázány v rámci vlastního kapitálu (nikoliv jako finanční závazek).

S investičními akciemi je spojeno právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu.

Čistá aktiva Fondu připadající na 1 akcii k 31. 12. 2016 činí 131 810,0466 Kč (180 589,3510 Kč k 31. 12. 2015).

Nerozdělené výsledky

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

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Nerozdělené výsledky hospodaření min. let připadající na investiční akcie	153 530	187 886
Výsledek hospodaření běžného období připadající na investiční akcie	-43 901	-34 356
Celkem	109 629	153 530

Přiznané dividendy

V roce 2016 Fond nepřiznal a nevyplatil investorům žádné podíly na zisku (v minulém účetním období také ne).

2.7 Nakoupené dodávky

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Náklady na obhospodařování	600	570
Náklady na depozitáře	319	319
Náklady na audit	65	79
Právní poradenství	-	-
Náklady na opravy majetku	-	-
Daň z nabytí nemovitostí	3 588	1 206
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	44	152
Celkem	4 616	2 326

2.8 Daně z příjmů

Následující tabulka zobrazuje detail daně z příjmů:

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Splatný daňový náklad (-)	-1 708	-700
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	-10	0
Odložený daňový náklad (-)	3 969	2 403
Celkem	2 251	1 703

Odložený daňový dluh/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový dluh nebo pohledávka uplatněny.

tis. Kč	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	Odložený daňový dluh (pohledávka)
Rok 2015				
Investice do nemovitostí	317 770	164 122	153 648	7 682
			153 648	7 682
Rok 2016				
Investice do nemovitostí	208 628	134 366	74 262	3 713
			74 262	3 713

Srovnání odložené daně na počátku a na konci účetního období:

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 1.1.2016	152 818	372 052
násobeno daňovou sazbou 5%	7 641	18 603
změna stavu přechodných rozdílů, ze kterých se počítá odložená daň	-78 556	-218 404
Přechodné rozdíly, ze kterých vzniká odložená daň k 31.12.2016	74 262	153 648
násobeno sazbou 5%	3 713	7 682
efekt změny očekávané sazby daně	0	0
násobeno sazbou 5%	3 713	7 682

V následující tabulce je provedeno porovnání výše daňového nákladu vypočteného z účetního zisku se skutečným a odloženým daňovým nákladem:

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Zisk před zdaněním	-46 152	-36 059
Úpravy dle IFRS	-79 086	-48 884
Hospodářský výsledek bez IFRS úprav	32 934	12 825
sazba daně	5%	5%
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	1 647	641
Efekt ze změny sazby daně	0	0
Efekt daňově neuznatelných nákladů	59	59
Efekt změny stavu přechodných rozdílů, kde nevzniká odložená daň	-3 969	-2 403
Efekt výnosů osvobozených od daně	0	0
Efekt odčitatelných položek	0	0
Efekt připočitatelných položek	0	0
Efekt slev na dani	0	0
Daňové náklady/výnosy vztahující se k předchozím obdobím	10	0
daňová ztráta vynásobená sazbou daně	0	0
Ostatní	0	0
Celková daň z příjmů (+náklad, -výnos)	2 251	1 703

3. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

3.1 Osoba ovládající

Ing. Jaromír Beneš
bytem Brno, Lísky 4, PSČ 624 00
RČ 530101/075

Ing. Petr Hubacz
bytem Troubsko, Slunná 5, PSČ 664 41
RČ 511219/203

3.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
IMPERA styl, a.s.	25342649	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
PFW a.s.,	28262956	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
HOMFORT, a.s.	28263006	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
RUBELA, a.s.	27731952	Brno, Gajdošova 7, PSČ 615 00
Terasy Sadová, s.r.o.	27684334	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
EUROIMPERA, s.r.o.	26245728	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
Bytové družstvo Neumannova, družstvo	26945398	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA real, s.r.o.	48906093	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
WHITE and RED, a.s.	26918234	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA Jelenice, s.r.o.	29286948	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
PFW a.s.	28262956	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
PFW COM, Prague, s.r.o.	03203743	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA city, s.r.o.	01869469	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA TOP, s.r.o.	29183219	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
JET IMPERA, a.s.	26906350	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
RECYSS, spol. s r.o.,	25623834	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
ŽSD a.s.	64511359	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
ŽSD stavební, a.s.,	46507931	Havlíčkův Brod, Masarykova 3580, PSČ 580 01
ŽSD invest a.s.	29199930	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
Valsit s.r.o.	29301181	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,	28298195	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00

3.3 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

Protistrana V tis. Kč	Pohledávky k 31. 12. 2016	Závazky k 31. 12. 2016	Výnosy k 31. 12. 2016	Náklady k 31. 12. 2016	Propojení
IMPERA ŽSD	19 530	8 723	1 180	27 201	Majetkové
IMPERA styl, a.s.	0	10	0	10	Majetkové
Ing. Jaromír Beneš	0	0	14 501	0	Majetkové
Ing. Petr Hubacz	0	0	16 333	0	Majetkové

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a zápůjček

Protistrana V tis. Kč	Pohledávky k 31. 12. 2016	Závazky k 31. 12. 2016	Výnosy k 31. 12. 2016	Náklady k 31. 12. 2016	Propojení
IMPERA ŽSD	18 350	14 800	0	1 154	Majetkové
Ing. Jaromír Beneš	0	58 640	0	578	Majetkové
Ing. Petr Hubacz	0	28 655	0	450	Majetkové

Dividendy

Nebyly vypláceny.

3.4 Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu.

4. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

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

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

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

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

Úvěrové riziko

tis. Kč	Neznehodnocená fin. aktiva do splatnosti			Neznehodnocená fin. aktiva po splatnosti			Celkem		
	31.12.16	31.12.15	1.1.15	31.12.16	31.12.15	1.1.15	31.12.16	31.12.15	1.1.15
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 456	3 442	15 825	-	-	-	4 456	3 442	15 825
Obchodní pohledávky	17 766	1 911	680	-	-	-	17 766	1 911	680
Poskytnuté zálohy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní	1 499	1 505	1 517	-	-	-	1 499	1 505	1 517
Celkem	23 721	6 858	18 022	-	-	-	23 721	6 858	18 022

Fond neviduje finanční aktiva, která jsou znehodnocena.

Riziko likvidity

31.12.2016

V tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	16 982	87 295	-	104 277
obchodní závazky	8 758	-	-	8 758
ostatní závazky	2 120	-	-	2 120
Celkem	27 860	87 295	-	115 155

31.12.2015

V tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	1 483	153 629	-	155 112
obchodní závazky	10 195	-	-	10 195
ostatní závazky	6 050	-	-	6 050
Celkem	17 728	153 629	-	171 357

1.1.2015

V tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	668	180 096	-	180 764
obchodní závazky	38	-	-	38
ostatní závazky	2 059	-	-	2 059
Celkem	2 765	180 096	-	182 861

Měnové riziko

Funkční měnou Fondu je CZK. Aktiva, dluhy a transakce fondu jsou denominována v CZK. Fond není vystaven měnovému riziku.

Úrokové riziko

Fond eviduje pouze závazky úročené pevnou úrokovou sazbou, není proto vystaven úrokovému riziku.

5. Řízení kapitálu

Cílem Fondu při řízení struktury kapitálu je zabezpečit jeho schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře (investuje kapitál v souladu se svým statutem), udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů. Jako důsledek schopnosti vydávat a zpětně odkupovat investiční akcie může kapitál Fondu kolísat v závislosti na požadavcích na odkup a upisování těchto akcií. Proto je dalším cílem Fondu udržovat dostatečnou likviditu, aby byl schopen uspokojit požadavky na odkup akcií v okamžiku, kdy nastanou.

Dle požadavků zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, musí Fond udržovat hodnotu vlastního kapitálu minimálně ve výši 1 250 tis. EUR. Tento požadavek Fond splňuje.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a zápůjček a obchodních závazků, jež jsou vykázány ve výkazu o finanční pozici) snížené o zůstatek peněz. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázány ve výkazu o finanční pozici plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 byl následující:




tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Celkové závazky	120 102	179 618
minus: peníze	-4 456	-3 442
Čistý dluh	115 646	176 176
Vlastní kapitál	118 629	162 530
Celkový kapitál	234 275	338 706
Poměr čistého dluhu a celkového kapitálu	49,36%	52,01%

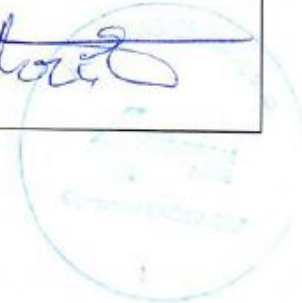
6. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

7. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 23. 4. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
-------------------------------	--	---	---



Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

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

se sídlem Hlinky 114, Brno, PSČ 603 00

IČO: 01766139

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7109

Ovládající osoba

Ing. Jaromír Beneš

bytem Brno, Lísky 4, PSČ 624 00

RČ 530101/075

Ing. Petr Hubacz

bytem Troubsko, Slunná 5, PSČ 664 41

RČ 511219/203

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
IMPERA styl, a.s.	25342649	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
PFW a.s.,	28262956	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
HOMFORT, a.s.	28263006	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
RUBELA, a.s.	27731952	Brno, Gajdošova 7, PSČ 615 00
Terasy Sadová, s.r.o.	27684334	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
EUROIMPERA, s.r.o.	26245728	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
Bytové družstvo Neumannova,	26945398	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA real, s.r.o.	48906093	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
WHITE and RED, a.s.	26918234	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA Jelenice, s.r.o.	29286948	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
PFW a.s.	28262956	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
PFW COM, Prague, s.r.o.	03203743	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA city, s.r.o.	01869469	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA TOP, s.r.o.	29183219	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
JET IMPERA, a.s.	26906350	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
RECYSS, spol. s r.o.,	25623834	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
ŽSD a.s.	64511359	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
ŽSD stavební, a.s.,	46507931	Havlíčkův Brod, Masarykova 3580, PSČ 580 01
ŽSD invest a.s.	29199930	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
Valsit s.r.o.	29301181	Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42
IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem,	28298195	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

Ing. Jaromír Beneš – akcionář fondu

- Smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí ze dne 25.7.2016 – pozemky Sadová

Ing. Petr Hubacz – akcionář fondu

- Smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí ze dne 3.6.2016 – pozemky Sadová

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Ing. Jaromír Beneš – akcionář fondu

- Smlouva poskytnutí zápůjčky ze dne 20.5.2015 – poskytnutí zápůjčky až do výše 80 mil. Kč

Ing. Petr Hubacz – akcionář fondu

- Dohoda o novaci smluv o půjčkách a jejich sloučení do jedné zápůjčky ze dne 5.1.2015 – poskytnutí zápůjčky ve výši 46.988 tis. Kč

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 28298195

- Smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí ze dne 4.8.2016 – koupě pozemku 156/49 pro B1

- Zástavní smlouva k nemovité věci ze dne 15.11.2016 – pozemek 196/34, IMPERA ŽSD jako obligační dlužník

- Dohoda o úplatě za zhodnocení pozemků ze dne 18.10.2016

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 28298195

- Smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí ze dne 20.8.2015 – koupě pozemků 156/1, 156/41 – 156/45

- Prohlášení o souhlasu s napojením na technickou infrastrukturu ze dne 18.11.2015 – budování technické infrastruktury na pozemcích IMPERY premium
- Dohoda o úplatě za zhodnocení pozemků ze dne 21.12.2015
- Smlouva o půjčce ze dne 15.6.2009 včetně dodatků č. 1, 2 a 3, kterou se investiční fond zavazuje poskytnout společnosti IMPERA premium finanční prostředky až do výše 150 mil. Kč.
- Smlouvy o právu stavby - k pozemkům p.č. 156/9, 195/3, 196/17, 196/18, 196/19, 196/20, 196/21, 196/22
- Dohoda o právu napojení se na technickou a dopravní infrastrukturu - s UNISTAV Development, IMPERA premium vedlejší účastník smlouvy
- Nájemní smlouva a dohoda o provozování mateřské školy Sadová – se Statutárním městem Brnem, IMPERA premium vedlejší účastník smlouvy
- Dohoda o narovnání – výstavba obytného souboru Sadová, se Statutárním městem Brnem, IMPERA premium vedlejší účastník smlouvy
- Plánovací smlouva - výstavba obytného souboru Sadová, se Statutárním městem Brnem, IMPERA premium vedlejší účastník smlouvy
- Dohoda o spolufinancování a o vzájemném vypořádání nákladů na vybudování TI – výstavba obytného souboru Sadová s UNISTAV Development, IMPERA premium vedlejší účastník smlouvy
- Nájemní smlouva ze dne 2.1.2014 včetně dodatku č. 1 – nájem pozemků pro výstavbu Sadová

IMPERA styl, a.s., IČ 25342649

- Smlouva o poskytování služeb ze dne 13.2.2015 – správa a údržba investičních aktiv

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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

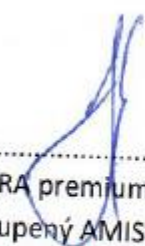
8. ZHDNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 30. března 2017


.....
IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
zastoupený AMISTA investiční společnost, a. s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněncem