



Zpráva nezávislého auditora

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti IMPERA ŽSD, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Brně, Hlinky 45/114,
IČ 282 98 195

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti IMPERA ŽSD, 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 ŽSD, 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.

Vzhledem k oddělené evidenci majetku a závazků v rámci podfondů První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byly hlavní záležitosti auditu stanoveny na úrovni jednotlivých podfondů.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol 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 události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

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

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 20. 4. 2017

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

Ptašínského 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 ŽSD,

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 jeho podfondů a o stavu jejich majetku	13
Profil Fondu	21
Účetní závěrka 2016	25
Zpráva o vztazích	47






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 ŽSD, 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 20. dubna 2017



.....
IMPERA ŽSD, 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 protinávrhy. 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, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

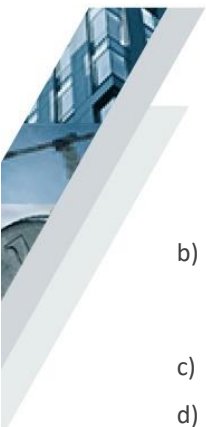
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

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 obchodních korporací 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.** (od 16. prosince 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 pořizuje 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 navrhnout 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 určí; 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 University 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 Raiffeisenbank, 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 PRÁVOMOCÍ 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 bezúplatný.

Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.

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

4.1. Statutární orgán

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 PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

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

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

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



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 přepisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen 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 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 SPOJENÉ 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 2 870 000 Kč a je rozdělen na 287 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 trhu obdobném regulovanému 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 k jednotlivým vytvořeným podfondům. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu příslušného podfondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie emitované k jednotlivým vytvořeným podfondům 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 Emitenta, 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 k podfondu Emitenta, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidenci investičních akcií

Evidenci investičních akcií vydávaných Emitentem k jednotlivým podfondům je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise investičních akcií emitovaných k jednotlivým podfondům vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie jednotlivých podfondů 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 (oddílu 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) **Zakladatelské akcie** - tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku.

Druh: Zakladatelské akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 287 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

- b) **Investiční akcie** - Emitent vydává investiční akcie k jednotlivým vytvořeným podfondům. K 31. 12. 2016 Emitent vytvořil 4 podfondy.

- 1) **První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. („dále také První podfond“)**

Druh: Investiční akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041704

Počet emitovaných akcií: 13 650 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 17. 8. 2015.

2) Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Druhý podfond“)

Druh: Investiční akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041712

Počet emitovaných akcií: 11 338 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 17. 8. 2015.

3) Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Třetí podfond“)

Druh: Investiční akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041720

Počet emitovaných akcií: 5 948 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 17. 8. 2015.

4) Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Čtvrtý podfond“)

Druh: Investiční akcie

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041795

Počet emitovaných akcií: 14 160 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 16. 9. 2015.

Ostatní skutečnosti

Rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta ze dne 1. 7. 2015 došlo k vytvoření 4 podfondů s následujícím označením:

- První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
- Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
- Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
- Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Podfondy První podfond, Druhý podfond a Třetí podfond byly zapsány do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 3. 7. 2015, Čtvrtý podfond byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 17. 8. 2015.

Dne 28. 8. 2015, se konala valná hromada Emitenta, která rozhodla o:

- vyřazení zaknihovaných investičních akcií vydaných k Emitentovi samotnému pod ISIN: CZ0008041423 z obchodování na evropském regulovaném trhu;
- vyčlenění majetku a dluhů Emitenta do jednotlivých podfondů;
- štěpení původních investičních akcií Emitenta a jejich změně.

Cenné papíry, vydané jako investiční akcie k Emitentovi pod ISIN CZ0008041423, byly vyřazeny z obchodování na regulovaném trhu s účinností od 14. 9. 2015, když posledním obchodním dnem byl 11. 9. 2015. Důvodem vyřazení bylo rozhodnutí valné hromady Emitenta ze dne 28. 8. 2015 o vyčlenění majetku a dluhů Emitenta do jednotlivých podfondů a rozdělení původně emitovaných investičních akcií k Emitentovi do nových emisí investičních akcií vztahujících se k jednotlivým podfondům.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele. Investiční akcie vydávané k jednotlivým podfondům 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
Právní osoby celkem	100,00	100,00
z toho TROAL a. s., IČO: 28261674	27,87	27,87
IMPERA eqs, a. s., IČO: 26224607	72,13	72,13
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

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 podfondem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV



Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie vydávané k jednotlivým podfondům 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 jeho podfondů a o stavu jejich majetku

ČINNOST FONDU A JEHO PODFONDŮ V ROCE 2016

Investiční fond IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“) v souladu s rozhodnutím valné hromady ze dne 28. 8. 2015, vyčlenil majetek do jednotlivých podfondů a uplatňuje v nich následující investiční strategie, které jsou v souladu se statuty jednotlivých podfondů.

PODFONDY:

První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „První podfond“)

Investiční strategie Prvního podfondu je zaměřena především na investice do aktiv nemovité povahy, ať již mají 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 Prvního podfondu je postupně rozšiřovat portfolio o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. V současné době je strategickým cílem pokračování výstavby a realizace developerského projektu Brno – Sadová, kde je v plánu výstavba 200 bytových jednotek, 60 rodinných domů a prodej 15 stavebních pozemků – celková investice projektu je cca. 800 mil. Kč s časovým horizontem 8-10 let. V roce 2016 pokračovala výstavba prvních tří bytových domů B7-B9, jejichž kolaudace se očekává v první polovině roku 2017, a dále byla zahájena výstavba bytových domů B5-B6 a B1. Pokračovala také výstavba a prodej hrubých staveb rodinných domů, resp. práva stavby k rodinným domům.

Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Druhý podfond“)

Investiční strategie Druhého podfondu je zaměřena především na investice do aktiv nemovité povahy, ať již mají 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 Druhého podfondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty nebo nájemní nemovitosti v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. V roce 2016 byla dokončena výstavba bytového domu Alta Vista s 23 bytovými jednotkami a většina těchto jednotek byla prodána. Probíhají konečné stavební práce na bytovém domě Sadová B4, jehož dokončení se předpokládá v březnu roku 2017. Nadále byl vlastněn čtyřpodlažní dům Mečová v centru Brna. První dvě podlaží byla dlouhodobě pronajata pro provozování restaurace a baru Retro Consistorium, další podlaží budou pronajata pro provozování podnikatelské činnosti a pro bydlení.

Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Třetí podfond“)



Investiční strategie Třetího podfondu je zaměřena především na investice 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 Třetího podfondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. V současné době Třetí podfond eviduje ve svém portfoliu obchodní podíl společnosti S-A-S develop - Nový Lískovec, s.r.o. Tato společnost koncem roku 2016 dokončila projekt výstavby bytového domu Brno – Kamínky s 84 bytovými jednotkami a v roce 2017 se předpokládá jejich prodej. Podfond tak získá podíl na zisku ve formě dividendy.

Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Čtvrtý podfond“)

Investiční strategie Čtvrtého podfondu je zaměřena především na investice 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 Čtvrtého podfondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. V současné době Čtvrtý podfond eviduje ve svém portfoliu pozemky v katastrálním území Brno Bystrc a Brno Černá pole a zahájil výstavbu administrativně-obytného komplexu v ulici Milady Horákové 25, Brno. Současně také nabyl další pozemky pro budoucí výstavbu polyfunkčního domu Milady Horákové 23.

HOSPODAŘENÍ FONDU A JEHO PODFONDŮ

Individuální účetní závěrky Fondu a jejich čtyř podfondů byly sestaveny 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 jejich 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 a podfondy sestavují 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 fondu **IMPERA ŽSD** skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (vykázaným dle IFRS) - ztrátou ve výši 2 tis. Kč před zdaněním.

PODFONDY:

Hospodaření **Prvního podfondu** IMPERA ŽSD skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (vykázaným dle IFRS) - ziskem ve výši 25 998 tis. Kč před zdaněním.

Hospodaření **Druhého podfondu** IMPERA ŽSD skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (vykázaným dle IFRS) - ztrátou ve výši 3 834 tis. Kč před zdaněním.

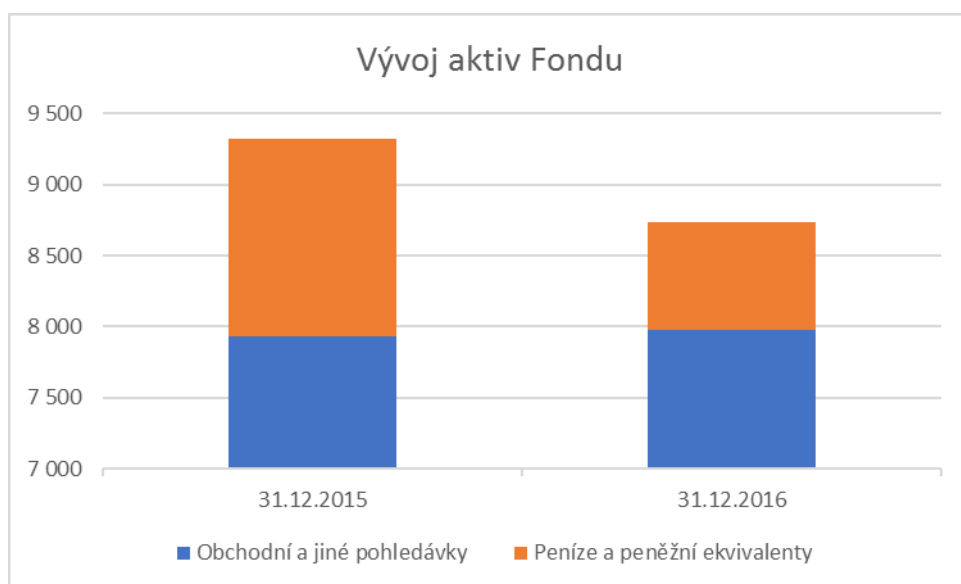
Hospodaření **Třetího podfondu** IMPERA ŽSD skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (vykázaným dle IFRS) - ziskem ve výši 19 626 tis. Kč před zdaněním.

Hospodaření **Čtvrtého podfondu IMPERA ŽSD** skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem (vykázaným dle IFRS) - ziskem ve výši 8 506 tis. Kč před zdaněním.

Zhodnocení hospodaření Fondu a jeho podfondů je problematické z důvodu vzniku podfondů v průběhu roku 2015, a tím obtížným porovnáním výsledků za jednotlivá období. Lze však komplexně vyjádřit, že se výsledky Fondu a jeho podfondů dohromady meziročně zvýšily ze ztráty -10 213 tis. Kč v roce 2015 na zisk 50 294 tis. Kč v roce 2016 a to zejména přeceněním majetku (ze ztráty -3 218 tis. Kč v roce 2015 na zisk 33 515 tis. Kč v roce 2016) a ziskem z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku (nárůst z 4 687 tis. Kč na 27 106 tis. Kč).

STAV MAJETKU FONDU A JEHO PODFONDŮ

Majetek Fondu oproti minulému období poklesl o 13%, tj. o 1 452 tis. Kč, a to zejména poklesem peněžních prostředků na téměř poloviční hodnotu stavu roku 2015 a poklesem pohledávky z titulu daně z příjmů rovněž na poloviční výši roku 2015. Těmito změnami se zvýšil meziročně podíl obchodních a jiných pohledávek (ze 72% aktiv na 84%) a poklesl podíl peněžních prostředků z 13% na 8% aktiv.




V důsledku výplaty podílů na zisku roku 2015 poklesla meziročně hodnota vlastního kapitálu o 14% (tj. o 484tis. Kč). Struktura financování se nezměnila, i nadále je Fond financován ze 70 % cizími zdroji (tj. krátkodobými závazky), a z 30% vlastními zdroji.

PODFONDY:

Majetek Prvního podfondu se meziročně zvýšil o 102 111 tis. Kč. 75% nárůst aktiv byl dosažen investicemi do nemovitostí (nárůst o 97 918 tis. Kč) a zvýšením peněžních prostředků o 23.292tis. Kč. Naproti tomu hodnota dlouhodobé poskytnuté zápůjčky klesla z 33 208 tis. Kč na 14 800 tis. Kč. Tento vývoj jednotlivých složek portfolia mělo za následek růst podílu Investic do nemovitostí na aktivech podfondu z 62% v roce 2015 na 76% v roce 2016, a peněžních prostředků z 2% na 10%.

Portfolio prvního podfondu je z 91% kryto cizím kapitálem, a to z 22% dlouhodobými cizími zdroji (tj. úvěry a zápůjčky) a z 69% krátkodobými cizími zdroji (tj. obchodními a jinými závazky). Díky hospodářskému výsledku roku 2016 vlastní kapitál prvního podfondu vzrostl ze záporných hodnot na 21 872tis. Kč.



Majetek Druhého podfondu meziročně vzrostl o 15 785 tis. Kč na 130 229 tis. Kč. 14% nárůst majetku druhého podfondu byl dosažen nárůstem krátkodobého majetku, tj. obchodními a jinými pohledávkami a peněžními prostředky, celkem o 31 070 tis. Kč a dlouhodobými poskytnutými zápůjčkami (19 550 tis. Kč). Tento nárůst byl částečně kompenzován poklesem dlouhodobých aktiv (Investic do nemovitostí) o 34 825 tis. Kč. Tento vývoj jednotlivých složek portfolia se promítl do struktury aktiv poklesem podílu dlouhodobého majetku z 96% v roce 2015 na 73% v roce 2016.

Financování portfolia Druhého podfondu je z 90% cizími zdroji, a to z 59% krátkodobými závazky (zejména obchodními, jinými závazky a krátkodobými půjčkami), z 30% pak dlouhodobými závazky (emitovanými dluhopisy). Podíl vlastního kapitálu se z důvodu ztráty roku 2016 snížil z 15% v roce 2015 na 10% v roce 2016.

Majetek Třetího podfondu meziročně vzrostl o 23 446 tis. Kč. Nárůst sumy aktiv je spojen především s přeceněním investic do majetkových účastí (nárůst finančních investic o 22 913 tis. Kč). Ostatní složky portfolia zůstaly bez významnějších změn. Přeceněním se zvýšil podíl dlouhodobého majetku na celkových aktivech z 2% v roce 2015 na 37% v roce 2016. Převážnou část majetku (63%) pak tvoří krátkodobá aktiva, tj. půjčky spřízněným stranám.

Zdrojem financování majetku Třetího podfondu jsou z 61 % cizí zdroje, a to z 60% dlouhodobými závazky (emitovanými dluhopisy a úvěry a půjčkami). Přecenění majetku ke konci roku 2016 se projevilo zvýšením vlastního kapitálu, a růstem jeho podílu na zdrojích z 13% v roce 2015 na 39% v roce 2016.

Majetek Čtvrtého podfondu meziročně vzrostl o 58 581 tis. Kč. Tento více než dvojnásobný nárůst majetku je spojen s investicemi do nemovitostí (pozemky a nedokončené investice v lokalitě M. Horákové v Brně). Ostatní složky portfolia majetku fondu zůstaly bez zásadních změn. Struktura portfolia se meziročně de facto nezměnila, 98% aktiv tvoří dlouhodobá aktiva, Investice do nemovitostí.

Zdrojem financování Čtvrtého podfondu jsou ze 76 % cizí zdroje, a to z 49% krátkodobé obchodní a jiné závazky a z 27% dlouhodobé závazky (úvěry a půjčky). Podíl vlastního kapitálu se meziročně snížil z 36% v roce 2015 na 24% v roce 2016. Důvodem snížení podílu financování vlastním kapitálem je velmi výrazný nárůst aktiv (nárůst vlastního kapitálu o 8 054 tis. Kč oproti nárůstu majetku o 58 581 tis. Kč).


AKTIVA

Fond vykázal v Rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 9 520 tis. Kč. Ta jsou tvořena především obchodními a jinými pohledávkami v hodnotě 7 976 tis. Kč, pohledávkami z titulu daně z příjmu 787 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 757 tis. Kč.

PODFONDY:

První podfond vykázal v Rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 237 875 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 181 883 tis. Kč, peněžními prostředky v hodnotě 24 904 tis. Kč a krátkodobou poskytnutou půjčkou ve výši 14 800 tis. Kč.

Druhý podfond vykázal v Rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 130 229 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investicemi do nemovitostí v hodnotě 74 949 tis. Kč, ostatními pohledávkami za společníky ve výši 19 550 tis. Kč, obchodními a jinými pohledávkami ve výši 19 241 tis. Kč a vklady na bankovních účtech v hodnotě 16 418 tis. Kč.



Třetí podfond vykázal v Rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 64 372 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 37 747 tis. Kč (ostatní finanční aktiva), účastmi s podstatným vlivem ve výši 23 863 tis. Kč (finanční investice) a ostatními aktivy ve výši 2 756 tis. Kč (obchodní a jiné pohledávky).

Čtvrtý podfond vykázal v Rozvaze k 31. 12. 2016 aktiva v celkové výši 106 568 tis. Kč. Ta jsou tvořena především Investicemi do nemovitostí ve výši 104 566 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 9 520 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 2 867 tis. Kč (příčemž základní kapitál dosáhl výše 2 870 tis. Kč) a dále krátkodobými obchodními a jinými závazky v hodnotě 6 648 tis. Kč.

PODFONDY:

Celková pasiva Prvního podfondu ve výši 237 875 tis. Kč jsou tvořena zejména krátkodobými obchodními a jinými závazky v hodnotě 117 235 tis. Kč, dlouhodobými úvěry ve výši 32 813 tis. Kč, emitovanými dluhopisy ve výši 11 800 tis. Kč a vlastním kapitálem v hodnotě 21 872 tis. Kč.

Celková pasiva Druhého podfondu ve výši 130 229 tis. Kč jsou tvořena zejména krátkodobými obchodními a jinými závazky v hodnotě 57 303 tis. Kč, závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 39 200 tis. Kč, bankovními úvěry v hodnotě 19 904 tis. Kč a vlastním kapitálem ve výši 13 634 tis. Kč.

Celková pasiva Třetího podfondu ve výši 64 372 tis. Kč jsou tvořena zejména závazky z emitovaných dluhopisů ve výši 29 500 tis. Kč, vlastním kapitálem v hodnotě 24 784 tis. Kč a dlouhodobou půjčkou ve výši 9 230 tis. Kč.

Celková pasiva Čtvrtého podfondu ve výši 106 568 tis. Kč jsou tvořena zejména obchodními a jinými závazky ve výši 52 221 tis. Kč, úvěry a půjčkami v hodnotě 27 530 tis. Kč, a vlastním kapitálem ve výši 25 487 tis. Kč.

PENĚŽNÍ TOKY


Peněžní toky Fondu za rok 2016 zaznamenaly úbytek o 634 tis. Kč. Hlavní výdaje se týkaly splátek zápůjčky a vyplacení dividend. Tyto výdaje v rámci peněžních toků z financování (-1 126 tis. Kč) se nepokryly peněžními toky z provozní činnosti.

PODFONDY

Stav peněžních prostředků Prvního podfondu zaznamenal za rok 2016 přírůstek o 22 289 tis. Kč. Nárůst byl dosažen peněžními toky z financování +9 613 tis. Kč (čerpání nového bankovního úvěru, zvýšení přijatých zápůjček), peněžními toky z investiční činnosti + 9 356 tis. Kč (snížení hodnoty poskytnuté zápůjčky, které spolu s příjmy z prodeje majetku zcela pokryly výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí) a peněžními toky z provozní činnosti + 3 320 tis. Kč (snížení pohledávek z obchodních vztahů).

Stav peněžních prostředků Druhého podfondu zaznamenal za rok 2016 přírůstek o 12 680 tis. Kč. Nárůst byl dosažen peněžními toky z provozní činnosti +32 704 tis. Kč (zvýšení závazků z obchodních vztahů), který plně vykompenzoval odliv peněžních prostředků z financování -14 794 tis. Kč (snížení úvěrů a zápůjček) a investiční činnosti -5 230 tis. Kč (příjmy z prodeje dlouhodobého majetku 80 266 tis. Kč nestačily na pokrytí výdajů s investiční činnosti – poskytnutí zápůjčky - 19 616 tis. Kč a pořízení finančních investic do nemovitostí – 65 946 tis. Kč).

Stav peněžních prostředků Třetího podfondu se snížil o 17 tis. Kč. Výdaje z investiční činnosti (-200 tis. Kč) spojené se zápůjčkou se částečně vykryly vyššími přijatými zápůjčkami vůči nebankovním subjektům (150 tis. Kč). Tím se peněžní prostředky Třetího podfondu dostaly na úroveň 6 tis. Kč.



Stav peněžního prostředků Čtvrtého podfondu se snížil o 12 tis. Kč. Výdaje spojené s investiční činností -11 456 tis. Kč (tj. výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí, částečně kompenzované příjmy z prodeje hmotného majetku) byly kryty příjmy z financování 13 819 tis. Kč (přijaté bankovní půjčky a vyšší zápůjčky). Peněžní tok z provozní činnosti znamenal odliv peněžních prostředků ve výši 2 375 tis. Kč (zvýšení obchodních a jiných pohledávek).

VÝHLED PRO ROK 2017

První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „První podfond“)

Záměrem Prvního podfondu je postupně rozšiřovat portfolio o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách v Brně a jeho blízkém okolí. V roce 2017 je cílem pokračování výstavby a realizace developerského projektu Brno – Sadová, zejména výstavby prvních tří bytových domů B7-B9 o celkovém počtu 49 bytových jednotek, jejichž kolaudace se očekává v první polovině roku 2017, a výstavby bytových domů B5-B6 a B1 s celkovým počtem 41 bytových jednotek. Dále bude pokračovat výstavba a prodej hrubých staveb rodinných domů, resp. práva stavby k rodinným domům, v etapě RR a RA.

Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Druhý podfond“)


Záměrem Druhého podfondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty nebo nájemní nemovitosti v atraktivních lokalitách Brna a jeho blízkém okolí. V roce 2017 je cílem dokončení výstavby bytového domu Sadová B4 o celkovém počtu 16 jednotek. Termín dokončení se předpokládá v březnu roku 2017. Nadále bude Druhý podfond pronajímat dům Mečová v centru Brna. První dvě podlaží byla dlouhodobě pronajata pro provozování restaurace a baru Retro Consistorium, další podlaží budou pronajata pro provozování podnikatelské činnosti a pro bydlení.

Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Třetí podfond“)

Záměrem Třetího podfondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách v Brně a jeho blízkém okolí. V současné době Třetí podfond eviduje ve svém portfoliu obchodní podíl společnosti S-A-S develop - Nový Lískovec, s.r.o., která dokončila výstavbu polyfunkčního domu Atrium Nový Lískovec o cca 90 bytových a nebytových jednotkách. V roce 2017 se předpokládá jejich prodej a podfond tak získá podíl na zisku ve formě dividendy.

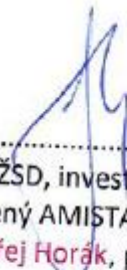
Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také jen „Čtvrtý podfond“)

Záměrem Čtvrtého podfondu je postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách v Brně a jeho blízkém okolí. V současné době Čtvrtý podfond eviduje ve svém portfoliu pozemky v katastrálním území Brno Bystrc a Brno Černá pole. V roce 2017 očekává dokončení výstavby administrativně-obytného komplexu v ulici Milady Horákové 25 a zahájení výstavby rezidenčního projektu Milada na ulici



Milady Horákové 23. V místě staré zástavby zde vznikne nový polyfunkční dům o 29 bytových a 13 nebytových jednotkách, které mají sloužit především jako ordinace praktických a specializovaných lékařů a lékárna.

V Praze dne 20. dubna 2017



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

Profil Fondu

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

Sídlo:

Ulice: Hlinky 45/114

Obec: Brno - Pisárky

PSČ: 603 00

Vznik:

Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně dne 1. 8. 2018. Společnosti IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen „Fond“), bylo uděleno povolení k činnosti ČNB dne 24. 6. 2008 Sp/2008/1155/571 pod Č. j. 2008/8652/570, jež nabylo právní moci dne 25. 6. 2008.

Dne 16. 12. 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, ve znění pozdějších předpisů, jehož statutárním orgánem se stala AMISTA investiční společnost, a. s. Současně se Fond stal investičním fondem s proměnným základním kapitálem. Fond je zapsán v seznamu vedeném Českou národní bankou dle § 597 ZISIF.

Identifikační údaje:

IČO: 28298195

DIČ: CZ28298195

Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 2 870 000 Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie: 287 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)

Čistý obchodní majetek: 2 867 tis. Kč

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

Během účetního období nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných 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, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:	UniCredit Bank Czech Republic , a. s.
Sídlo:	Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4
IČO:	64948242

UniCredit Bank Czech Republic, a. s., vykonává pro Fond činnost depozitáře od 1. 11. 2011.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U 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 ostatními pohledávkami (zejména DPH) v účetní a reálné hodnotě 7 976 tis. Kč, pohledávkou z titulu daně z příjmu v účetní a reálné hodnotě 787 tis Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 757 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

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

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

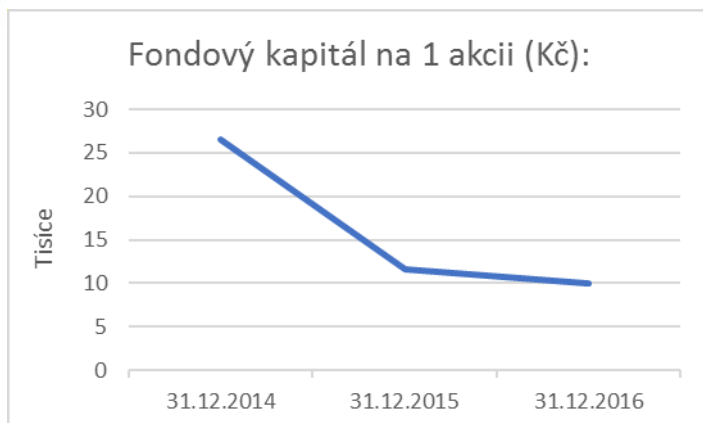
12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou 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):	76 198 525	3 350 950	2 867 626
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	287	287	287
Počet vydaných investičních akcií (ks):	2 583	0	0
počet vydaných akcií	2 870	287	287
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	26 550,0087	11 675,7840	9 991,7296

Fondový kapitál na akcii za rok 2014 obsahuje i investiční část, která byla v následujícím roce vyčleněna do podfondů.



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k níže uvedeným aktualizacím statutu Fondu.

Ke dni 22. 12. 2016 byla provedena změna statutu Fondu spočívající ve zrušení minimální hranice vstupní či následující investice pro investora do Fondu, resp. jeho podfondu, který je kvalifikovaným investorem podle ustanovení § 272 odst. 1 písm. h) Zákona, tj. osobou, která je podílníkem, zakladatelem nebo akcionářem jiného investičního fondu, který obhospodařuje Investiční společnost a jehož administraci provádí Investiční společnost, a jejíž výše splaceného vkladu nebo splacené investice v investičních fondech obhospodařovaných a administrovaných Investičních společností odpovídá ve svém souhrnu částce alespoň 125.000,- EUR (sto dvacet pět tisíc euro). Zároveň byla zrušena investiční příloha statutu Fondu, když údaje o investiční strategii jsou nadále uváděny přímo ve statutech jednotlivých podfondů vytvořených Fondem.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy byl ke dni 30. 3. 2017 změněn statut Fondu, z důvodu změny frekvence stanovování aktuální hodnoty akcie ze čtvrtletní na pololetní.

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 dodatečných poznámkách k účetním výkazům, které jsou 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 ŽSD, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.



OBSAH:

Obecné informace	31
1. Podstatná účetní pravidla	32
1.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	32
1.2 Vliv prvního přijetí IAS/IFRS	33
1.3 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty.....	36
1.4 Investice do nemovitostí	36
1.5 Finanční investice	37
1.6 Rezervy a podmíněné závazky	37
1.7 Výpůjční náklady.....	37
1.8 Finanční aktiva	38
1.9 Finanční závazky	38
1.10 Daně z příjmů.....	38
1.11 Rozpoznání výnosů	38
1.12 Peníze a peněžní ekvivalenty/výkaz peněžních toků	39
1.13 Spřízněné strany	39
1.14 Použití odhadů.....	39
2. Poznámky k účetním výkazům	40
2.1 Investice do nemovitostí	40
2.2 Finanční investice	40
2.3 Obchodní a jiné pohledávky	40
2.4 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	40
2.5 Přijaté úvěry a zápůjčky	41
2.6 Obchodní a jiné závazky	41
2.7 Vlastní kapitál	41
2.8 Nakoupené dodávky.....	42
2.9 Daně z příjmů.....	42
3. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	43
3.1 Osoba ovládající.....	43
3.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou	43
3.3 Transakce se spřízněnými stranami.....	43
3.4 Odměny klíčového vedení	44
4. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK.....	44
5. Řízení kapitálu	46
6. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	46
7. Významné události po datu účetní závěrky	46

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	0	0	147 480
Nehmotná aktiva	3.2	0	0	180
Finanční investice	3.3	0	0	138
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		0	0	162 164
Dlouhodobá aktiva celkem		0	0	309 962
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	3.4	7 976	7 929	25 616
Pohledávka z titulu daně z příjmu		787	1 652	0
Ostatní finanční aktiva		0	0	682
Náklady příštích období		0	0	17
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.5	757	1 391	3 745
Krátkodobá aktiva celkem		9 520	10 972	30 060
Aktiva celkem		9 520	10 972	340 022
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	3.8	2 870	2 870	2 870
Kapitálové a ostatní fondy	3.8	0	0	43 141
Nerozdělené výsledky	3.8	-3	481	30 188
Vlastní kapitál celkem		2 867	3 351	76 199
Dlouhodobé závazky				
Úvěry a zápůjčky	3.6	0	647	12 897
Emitované dluhopisy		0	0	87 267
Odložený daňový závazek	3.12	0	0	532
Dlouhodobé závazky celkem		0	647	100 696
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	3.7	6 648	6 972	159 003
Úvěry a zápůjčky	3.6	5	2	0
Splatná daň z příjmů		0	0	409
Odložené výnosy		0	0	3 715
Krátkodobé závazky celkem		6 653	6 974	163 127
Závazky celkem		6 653	7 621	263 823
Vlastní kapitál a závazky celkem		9 520	10 972	340 022

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	0	176
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku	3.10	0	3 513
Úrokové výnosy		0	452
Ostatní výnosy		0	1 032
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	3.11	-1	-2 373
Úrokové náklady	3.6	-1	-4 231
Ostatní náklady		0	-548
Zisk (ztráta) před zdaněním		-2	-1 979
Daň ze zisku	3.12	-1	-53
Zisk (ztráta) za období		-3	-2 032
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění		0	0
Celkový úplný výsledek za rok		-3	-2 032

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	-2	-1 979
Úpravy o nepeněžní operace:		
ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	0	-3 513
úrokové výnosy	0	-452
úrokové náklady	1	4 231
	-1	-1 713
Úpravy o změny pracovního kapitálu:		
snížení (zvýšení) stavu pohledávek z obchodních vztahů, jiných pohledávek a časového rozlišení	-47	7 332
zvýšení (snížení) stavu závazků z obchodních vztahů, jiných závazků pasiv a časového rozlišení	-324	-76 607
	-372	-70 988
Placené daně z příjmu	864	-2 115
Peněžní toky z provozní činnosti celkem	492	-73 103
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	0	-57 537
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	0	31 973
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0	81 607
Přijaté úroky	0	452
Peněžní toky z investiční činnosti celkem	0	56 495
Peněžní toky z financování		
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	-481	-26 014
Čerpání přijatých zápůjček a úvěry	-644	40 619
Placené úroky	-1	-31
Peněžní toky z financování celkem	-1 126	14 574
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	-634	-2 034
Stav peněz a peněžních ekvivalentů k začátku období	1 391	3 745
Peněžní prostředky a ekvivalenty převedené do podfondů	0	-320
Přírůstek (úbytek) během období	-634	-2 034
Stav peněz a peněžních ekvivalentů ke konci období	757	1 391

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období 1.1.2016 - 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2015	2 870	37 401	5 740	30 188	76 199
Změny v roce 2015					
Příděl do fondů		-37 209		-7 593	-44 802
Přiznané dividendy		-192	-5 740	-20 082	-26 014
Celkový úplný výsledek				-2 032	-2 032
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 870	0	0	481	3 351
Zůstatek k 1.1.2016	2 870	0	0	481	3 351
Změny v roce 2016					
Přiznané dividendy				-481	-481
Celkový úplný výsledek				-3	-3
Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 870	0	0	-3	2 867

Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2016

Obecné informace

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 3. 3. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a se zákonem č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 1. srpna 2008, a to pod původním názvem Impera ŽSD, uzavřený investiční fond, a.s.

Česká národní banka udělila dne 25. 6. 2008 Fondu povolení k činnosti investičního fondu.

Fond v roce 2015 vytvořil ve smyslu ustanovení § 165 a násl. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“), čtyři podfondy, které jsou zapsány v seznamu vedeném Českou národní bankou. Podfondem se rozumí, v souladu s ustanovením § 165 odst. 1 ZISIF, majetkově a účetně oddělená část jmění fondu.

Fond v roce 2016 vykonával svoji činnost v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Společnost AMISTA investiční společnost, a.s. představuje osobu, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond od 22. prosince 2014, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

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. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2008/8652/570 Sp. 2008/1155/571 ze dne 25. 6. 2008.

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 Bc. Renáta Šebestová	(od 16. prosince 2014) (od 16. prosince 2014)

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a byla sestavena za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 za správu Fondu (za každý podfond byla sestavena samostatná účetní závěrka a samostatná výroční zpráva).

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 vykazaného 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

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

IAS 37 - Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

IAS 40 – Investice do nemovitostí

- vykázání 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			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	147 480	0	147 480
Nehmotná aktiva	180	0	180
Finanční investice	138	0	138
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	162 164	0	162 164
Obchodní a jiné pohledávky	25 616	0	25 616
Ostatní finanční aktiva	682	0	682
Náklady příštích období	17	0	17
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 745	0	3 745
Aktiva celkem	340 022	0	340 022
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2 870	0	2 870
Kapitálové a ostatní fondy	43 141	0	43 141
Nerozdělené výsledky	20 082	10 106	30 188
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	10 106	-10 106	0
Vlastní kapitál celkem	76 199	0	76 199
Závazky			
Úvěry a zápůjčky	12 897	0	12 897
Emitované dluhopisy	87 267	0	87 267
Odložený daňový závazek	532	0	532

Obchodní a jiné závazky	159 003	0	159 003
Splatná daň z příjmů	409	0	409
Odložené výnosy	3 715	0	3 715
Závazky celkem	263 823	0	263 823
Vlastní kapitál a závazky celkem	340 022	0	340 022

Úprava složek vlastního kapitálu k 1. lednu 2015 vyplývá z rozdílného způsobu vykazování přecenění investic do nemovitostí a finančních investic 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 úprava	Vliv převodu	IFRS
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	7 929	0	7 929
Pohledávka z titulu daně z příjmu	1 652	0	1 652
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 391	0	1 391
Aktiva celkem	10 972	0	10 972
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	2 870	0	2 870
Nerozdělené výsledky	481	0	481
Vlastní kapitál celkem	3 351	0	3 351
Závazky			
Úvěry a zápůjčky	647	0	647
Obchodní a jiné závazky	6 972	0	6 972
Úvěry a zápůjčky	2	0	2
Závazky celkem	7 621	0	7 621
Vlastní kapitál a závazky celkem	10 972	0	10 972

K 31. prosinci 2015 nemá přechod na IFRS žádný vliv na hodnotu vlastního kapitálu.

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

Poznámka	Předcházející úprava	Vliv převodu	IFRS
Tržby z nájmu	176	0	176
Zisk (ztráta) z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobého majetku	6 026	-2 513	3 513
Úrokové výnosy	452	0	452
Ostatní výnosy	1 032	0	1 032
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	-2 373	0	-2 373

Úrokové náklady	-4 231	0	-4 231
Ostatní náklady	-548	0	-548
Zisk (ztráta) před zdaněním	534	-2 513	-1 979
Daň ze zisku	-53	0	-53
Zisk (ztráta) za období	481	-2 513	-2 032
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění majetku	-2 513	2 513	0
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění	-2 513	2 513	0
Celkový úplný výsledek za rok	-2 032	0	-2 032

Rozdíl vyplývá 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.

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 vykázan ve výsledku hospodaření příslušného období.

1.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitosti je nemovitost držaná 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.

1.5 Finanční investice

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

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

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou podle IAS 39. Majetkové účasti 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.

Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

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

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

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu nájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na lineární bázi.

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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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

tis. Kč	Pozemky	Stavby	Nedokončené investice	Celkem
Účetní hodnota k 1.1.2015	35 650	26 015	85 815	147 480
Přírůstky	6 150	13 364	55 844	75 358
Úbytky	-558	-24 034	-21 507	-46 099
Převod do podfondů	-41 242	-15 345	-120 152	-176 739
Účetní hodnota k 31.12.2015	0	0	0	0
Přírůstky	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-
Přecenění	-	-	-	-
Účetní hodnota k 31.12.2016	0	0	0	0

Investice do nemovitostí byly ke dni 1. 7. 2015 převedeny do jednotlivých podfondů.

2.2 Finanční investice

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Podíl v S-A-S develop - Nový Lískovec	-	-	138
Převod do podfondů			-138

2.3 Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní pohledávky	-	6 350	22 092
Poskytnuté zálohy	-	-	928
Daňové pohledávky	787	1 652	-
Ostatní	7 976	1 579	2 596
Celkem	8 763	9 581	25 616

Jako ostatní pohledávky jsou vykázány pohledávky správy Fondu za jednotlivými podfondy.

2.4 Peníze a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Peníze			
Bankovní účty	757	1 391	3 745
Celkem	757	1 391	3 745

2.5 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	3	2	5	647	2	649	12 897	-	12 897
Celkem	3	2	5	647	2	649	12 897	-	12 897
Z toho: krátkodobé	3	2	5	-	-	-	-	-	-
Z toho: dlouhodobé	-	-	-	647	2	649	12 897	-	12 897

Jedná se o drobný nedoplatek zápůjčky přijaté od investora:

Věřitel	Datum poskytnutí	Jistina	Atkuální zůstatek	Datum splatnosti	Úrok. Sazba
Ing. Jaromír Beneš	24.11.2010	50 000	5	31.12.2017	0,50%

2.6 Obchodní a jiné závazky

tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015	1.1.2015
Obchodní závazky	270	913	63 141
Přijaté zálohy	-	-	793
Daňové závazky	5 383	734	1 462
Dohadné účty	-	56	9 992
Ostatní	995	5 269	83 615
Celkem	6 648	6 972	159 003

2.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál

Fond ke dni 31. 12. 2016 vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 2 870 tis. Kč, který je složen z 287 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Tyto akcie představují zakladatelské akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu podílu na zisku.

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	-	2 513
Výsledek hospodaření běžného období připadající na investiční akcie	-3	-2 032
Celkem	-3	481

Přiznané dividendy

V roce 2016 Fond přiznal a vyplatil akcionářům podíly na zisku ve výši 481 tis. Kč (v minulém účetním období 26 014 tis. Kč).

2.8 Nakoupené dodávky

tis. Kč	Období končící 31.12.2016	Období končící 31.12.2015
Náklady na obhospodařování	-	-
Náklady na depozitáře	-	-276
Náklady na administraci	-	-846
Náklady na odborného poradce	-	-521
Náklady na audit	-	-15
Právní poradenství	-	-
Náklady na opravy majetku	-	-
Daň z nabytí nemovitostí	-	-522
Ostatní náklady	-1	-193
Celkem	-1	-2 373

2.9 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 (-)	-	-53
Upřesnění daně vztahující se k minulým obdobím	-1	-
Odložený daňový náklad (-)	-	-
Celkem	-1	-53

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.

S přihlédnutím k účetní zásadě opatrnosti Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z utrpěných daňových ztrát.

Přechodné rozdíly mezi účetními a daňovými hodnotami aktiv a závazků nebyly za rok 2016 zjištěny.

V tis. Kč	Pololetí končící 31.12.2016	Pololetí končící 31.12.2015
Splatný daňový náklad	-	-
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	-	-

3. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

3.1 Osoba ovládající

IMPERA eqs, a.s.

se sídlem Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00

IČO: 26224607

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3411

TROAL a.s.

se sídlem Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42

IČO: 282 61 674

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5390

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
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 real, s.r.o.	48906093	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
WHITE and RED, a.s.	26918234	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,	01766139	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA invest, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,	05116686	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	Pohledávky k 31.12. 2016	Závazky k 31.12. 2016	Výnosy k 31.12. 2016	Náklady 31.12. 2016	k	Propojení
Ing. Jaroslav Beneš	0	163	0	1		Majetkové

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

Protistrana	Pohledávky k 31.12. 2016	Závazky k 31.12. 2016	Výnosy k 31.12. 2016	Náklady k 31.12. 2016	Propojení
Ing. Jaromír Beneš	0	3	0	1	Majetkové

Dividendy

V roce 2016 Fond přiznal a vyplatil akcionářům podíly na zisku ve výši 481 tis. Kč (v minulém účetním období 26 014 tis. Kč).

3.4 Odměny klíčového vedení

Podfond 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 roztržďena 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	757	1 391	3 745	-	-	-	757	1 391	3 745
Obchodní pohledávky	0	6 350	22 092	-	-	-	0	6 350	22 092
Poskytnuté zálohy	0	0	928	-	-	-	0	0	928
Ostatní	7 976	1 579	2 596	-	-	-	7 976	1 579	2 596
Celkem	8 733	9 320	29 361	-	-	-	8 733	9 320	29 361

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	0	-	-	0
obchodní závazky	270	-	-	270
ostatní závazky	995	-	-	995
Celkem	1 265	-	-	1 265

31.12.2015

V tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	0	-	-	0
obchodní závazky	913	-	-	913
ostatní závazky	5 325	-	-	5 325
Celkem	6 238	-	-	6 238

1.1.2015

V tis. Kč	Do 1 roku	1 - 5 let	Nad 5 let	Celkem
úročené závazky	0	-	-	0
obchodní závazky	63 141	-	-	63 141
ostatní závazky	94 400	-	-	94 400
Celkem	157 541	-	-	157 541

Měnové riziko

Funkční měnou Fondu je CZK. Aktiva, dluhy a transakce fondu jsou denominovány v CZK. Fond není vystaven měnovému 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. Dle požadavků zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, musí Fond udržovat hodnotu fondového kapitálu minimálně ve výši 1 250 tis. EUR. Tento požadavek se týká jednotlivých podfondů, které tento požadavek splňují.

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	6 653	7 621
minus: peníze	-757	-1 391
Čistý dluh	5 896	6 230
Vlastní kapitál	2 867	3 351
Celkový kapitál	8 763	9 581
Poměr čistého dluhu a celkového kapitálu	67,28%	65,02%

6. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Podfond 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: 20. 4. 2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):  Pavlína Lysá	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):  Vendula Nováčková
-------------------------------	--	---	--

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 ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

se sídlem Hlinky 114, Brno, PSČ 603 00

IČO: 28298195

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5661

Ovládající osoba

IMPERA eqs, a.s.

se sídlem Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00

IČO: 26224607

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3411

TROAL a.s.

se sídlem Modřice, Brněnská 1050, PSČ 664 42

IČO: 282 61 674

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5390

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
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 real, s.r.o.	48906093	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
WHITE and RED, a.s.	26918234	Brno, Hlinky 114, PSČ 603 00
IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,	01766139	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 výstavbu, prodej a 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

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V předešlých účetních obdobích nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

ŽSD a.s., IČ 64511359

- Smlouva o dílo ze dne 1.8.2016 – hrubé stavby rodinných domů RA 1-7 a RR 10 v lokalitě Sadová
- Smlouva o dílo ze dne 15.8.2016 včetně dodatku č. 1 – bytový dům B5+B6 Sadová
- Smlouva o dílo ze dne 3.10.2016 – bytový dům B1 Sadová

IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 01766139

- 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

IMPERA styl, a.s., IČ 25342649

- Příkazní smlouva ze dne 6.1.2016 – inženýrská činnost pro polyfunkční dům Milady Horákové 25, Brno

ŽSD invest a.s., IČ 291 99 930

- Dohoda o změně stavebníka ze dne 6.1.2016 – výstavba polyfunkčního domu Milady Horákové 25, Brno
- Smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí ze dne 1.11.2016 – koupě poz.2789, 3796 pro MH23

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

ŽSD a.s., IČ 64511359

- Smlouva o dílo ze dne 6.3.2015 včetně dodatku č. 1 – bytový dům Alta Vista Sadová
- Smlouva o dílo ze dne 9.4.2015 včetně dodatku č. 1 – hrubé stavby rodinných domů RR 03-09 v lokalitě Sadová
- Smlouva o dílo ze dne 1.9.2015 – bytový dům B4 Sadová
- Smlouva o dílo ze dne 1.10.2015 – bytový dům B7-B9 Sadová

IMPERA styl, a.s., IČ 25342649

- Příkazní smlouva ze dne 9.3.2015 včetně dodatku č. 1 – inženýrská činnost pro bytový dům Alta Vista
- Příkazní smlouva ze dne 15.12.2014 – inženýrská činnost v lokalitě Sadová
- Smlouva o právu stavby ze dne 10.4.2015 – pro výstavbu bytového domu Alta Vista na pozemku 138/1
- Smlouva o poskytování služeb ze dne 16.12.2014 – provozně-technická správa a údržba investičních aktiv, inženýrská činnost
- Příkazní smlouva ze dne 15.12.2014 – inženýrská činnost v lokalitě Sadová

IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 01766139

- 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

Ing. Jaromír Beneš - Smlouva o půjčce až do výše 50 mil. Kč

Ing. Petr Hubacz – Smlouva o půjčce až do výše 50 mil. Kč

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

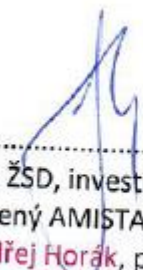
Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.



9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 30. března 2017



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