

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

**Imperial nemovitostní, uzavřený
investiční fond a.s.**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA FONDU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI FONDU A O STAVU JEHO MAJETKU

podle § 192 odst. 2 obchodního zákoníku

Podnikatelskou činnost společnosti v roce 2013 lze hodnotit jako úspěšnou. Představenstvu společnosti se podařilo naplnit všechny stanovené cíle, což se projevilo nárůstem celkového stavu majetku společnosti zachyceného v rozvaze. Příznivý vývoj lze doložit i srovnáním jednotlivých položek rozvahy se stavem vykázaným k 31. 12. 2012. Nárůst byl zaznamenán zejména v položce pohledávky za nebankovními subjekty, v níž je zachyceno poskytnutí úvěru ve výši Kč 100 mil. V oblasti pasiv došlo k nárůstu v položce nerozdělený zisk z předchozích období, do níž byla zaúčtována částka Kč 101,6 mil. z rozdělení zisku roku 2012. Vývoj v oblasti vlastního kapitálu v roce 2012 a 2013 je velmi přehledně zachycen ve výkazu o změnách vlastního kapitálu, který je součástí výroční zprávy.

Hodnoty zachycené ve výkazu zisku a ztráty k 31. 12. 2013 odrážejí vývoj v nákladech a výnosech. Ve výnosech se příznivě projevil dosažený objem tržeb z pronájmu budov a přijaté úroky z poskytnutého úvěru. Příznivě se v oblasti výnosů projevil pohyb kurzů v důsledku intervence ČNB v listopadu 2013.

Vykázané celkové náklady jsou proti skutečnosti roku 2012 opticky vyšší, což je způsobeno snížením nákladů roku 2012 v důsledku rozpuštění nečerpaných rezerv na opravu hmotného majetku. Dosažená hodnota nákladů na úroky a podobné náklady vyplývá z úhrady úroků účtovaných na základě dohody o novaci.

V roce 2013 představenstvo aktivně vyhledávalo investiční příležitosti v oblasti investičního zájmu společnosti daného Statutem. Tato činnost i přes značné vynaložené úsilí a četná jednání nebyla však úspěšná a v souladu s potřebami představenstva a akcionářů. Ve vyhledávání investičních příležitostí bude představenstvo i nadále pokračovat. Pro umístění dočasně volných zdrojů vypracovalo představenstvo investiční strategii pro oblast finančních aktiv, v níž je jednou z alternativ i využití služeb společnosti spřízněné s obhospodařovatelem.

Dokladem vytváření zdrojů pro racionální investování je i návrh na rozdělení zisku, který je součástí této výroční zprávy a který bude předložen k projednání na valné hromadě společnosti.

Ing. Petr Mílský
předseda představenstva

Ing. Alexander Rebjonok
místopředseda představenstva

V Karlových Varech dne 18. 03. 2014

ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 189/2004 Sb. a vyhlášky č. 194/2011 Sb.

A. ÚDAJE O FONDU

Název investičního fondu

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

IČO

291 12 460

Sídlo

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

Další údaje

Fond je speciálním fondem kvalifikovaných investorů podle § 56 a násl. zákona o kolektivním investování.

B. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU, ke kterým došlo během rozhodného období

Během sledovaného období, nebyly podány žádné návrhy na změnu skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku ani žádná změna skutečností nenastala.

C. OBECNÉ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI,

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

Obchodní firma:

QI investiční společnost, a.s (dále jen „Společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985.

IČO

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Další údaje

Smlouva o obhospodařování majetku Fondu byla uzavřena dne 3. 1. 2011. Dne 29. 1. 2013 byl uzavřen dodatek k této smlouvě.

D. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI FONDU spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Dne 1. 8. 2011 uzavřel investiční fond Smlouvu o pronájmu nemovitostí se společností Imperial Karlovy Vary a.s. Nájemné bylo stanoveno znalcem jmenovaným Krajským soudem v Plzni č.j. 46Nc68/2011-18 ze dne 12.července 2011, které nabylo právní moci dne 19.července 2011. Tato smlouva má rozhodující vliv na dosažené hospodářské výsledky v roce 2013.

E. ÚDAJE O ČLENECH ORGÁNŮ FONDU

ostatních vedoucích osobách a portfolio manažerech v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, dále údaj o dni, od kterého vykonávají funkci nebo činnost, případně o dni, od kterého přestali vykonávat funkci nebo činnost,

Ing. Petr Milský od 6. července 2011 vykonává funkci předsedy představenstva Fondu, v představenstvu působil jako člen od založení společnosti. Je absolventem Fakulty mezinárodních vztahů Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 1999 působí ve vedoucích funkcích v odvětví lázeňství a cestovního ruchu. Je jednatelem společnosti LuRSA s.r.o.

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

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

Údaje o členech dozorčí rady Fondu

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

Ing. Alexandr Rebjonok, Ph.D. je členem dozorčí rady od založení Fondu. Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Vykonává funkci generálního ředitele společnosti Imperial Karlovy Vary a.s.

Ing. Václav Svoboda je členem dozorčí rady od založení Fondu. Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Během své profesní kariéry vykonával řídicí funkce v odvětví hotelnictví a lázeňství.

Všichni členové dozorčí rady byli zvoleni na pětileté funkční období na mimořádné valné hromadě akcionářů dne 4. 7. 2011.

Údaje o ostatních vedoucích osobách Fondu

Fond nemá žádné další vedoucí osoby

Údaje o portfolio manažerech Fondu

Investiční výbor pro investice do nemovitostí a dalších nefinančních aktiv QI investiční společnosti (dále jen „IV QIIS“) ve složení:

– **Pavel Smeták** – předseda výboru,

působí ve statutárních orgánech několika společností zabývajících se podnikáním v oblasti cestovního ruchu a developerskou činností zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí.

Absolvoval stavební fakultu ČVUT, obor ekonomika řízení, a má mnohaletou manažerskou praxi v oblasti stavebnictví.

– **Ing. Dušan Valenta** – člen výboru,

působí ve statutárních orgánech několika společností zabývajících se podnikáním v oblasti cestovního ruchu a developerskou činností zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí.

– **Ing. Jan Vedral** – člen výboru,

je předsedou představenstva Conseq Investment Management, a.s., předsedou představenstva Conseq Funds investiční společnosti, a.s., předsedou představenstva Conseq Finance, a.s., členem představenstva Conseq Invest plc, členem představenstva Turf Praha, a.s., členem správní rady Garančního fondu obchodníků s cennými papíry, jednatelem TMM, s.r.o.,

jednatelům Auto Real Estate Tábor s.r.o., jednatelům CNE Projekt FVE beta s.r.o., jednatelům SOLAZO s.r.o. a členem dozorčí rady Burzy cenných papírů Praha, a.s. Ve společnosti Conseq Investment Management, a.s., zastává pozici hlavního investičního manažera.

QIIS rozhoduje na návrh **Investičního výboru Fondu** ve složení:

- Ing. Petr Milský, předseda představenstva Fondu,
- Ing. Alexander Rebjonok, místopředseda představenstva Fondu,
- Ing. Jiří Milský, člen představenstva Fondu.

(údaje o zkušenostech a kvalifikaci jsou uvedeny výše)

Jiné osoby se na investičním procesu Fondu nepodílí.

F. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ MĚLY KVALIFIKOVANOU ÚČAST NA FONDU,
byť jen po část rozhodného období, s uvedením výše a typu účasti a doby, po kterou měly kvalifikovanou účast

Hromadná listina č.	Nahrazující akcí (v ks)	Na jméno	Celková jmenovitá hodnota (v Kč)	Podíl na společnosti (v %)
1	1286	Ing. Alexander Rebjonok	1 286 000	36
2	1286	Ing. Jiří Milský	1 286 000	36
3	1000	Ing. Bohumil Procházka	1 000 000	28
Základní kapitál společnosti			3 572 000	100

G. ÚDAJE O OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚL FOND KVALIFIKOVANOU ÚČAST,
byť jen po část rozhodného období, s uvedením výše a typu účasti těchto osob, spolu s uvedením doby, po kterou investiční fond měl kvalifikovanou účast na těchto osobách; pokud nejsou k dispozici auditované hospodářské výsledky těchto osob, uvede Fond hospodářské výsledky neauditované a tuto skutečnost vyznačí

Fond nabyl dne 28. 11. 2012 kvalifikovanou účast na společnosti Edame Consulting a.s., IČ 242 48 878, se sídlem Praha 8 - Karlín, Karolinská 661/4, PSČ 186 00, a to ve formě majetkového podílu na základním kapitálu společnosti ve výši 75 %. Výše základního kapitálu společnosti byla 2 000 000,- Kč. Po přehodnocení záměru Fondu v této oblasti byl v průběhu roku 2013 podíl prodán za pořizovací cenu.

H. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY S FONDEM PERSONÁLNĚ PROPOJENÉ,
byť jen po část rozhodného období, s uvedením způsobu propojení a doby propojení

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

Jedná se o tyto osoby:

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

**I. OSOBY, KTERÉ V ROZHODNÉM OBDOBÍ JEDNALI S FONDEM VE SHODĚ,
pokud se nejedná o osoby uvedené pod písmeny E) až G)**

V roce 2013 nejednal Fond s žádnou osobou ve shodě.

**J. ÚDAJE O VŠECH DEPOZITÁŘÍCH FONDU
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali**

Činnost depozitáře vykonávala po celý rok 2013 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“) na základě smlouvy ze dne 14. 12. 2011.

**K. ÚDAJE O OSOBĚ, ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU
FONDU,
pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Fondu**

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

**L. ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY,
kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku Fondu**

V roce 2013 Fond neprováděl žádné transakce s cennými papíry ani neuzavřel smlouvu o výkonu této činnosti s žádným obchodníkem s cennými papíry.

M. DEN, KTERÝM KONČÍ DOBA, NA KTEROU BYL FOND ZALOŽEN

Fond je zřízen na dobu neurčitou.

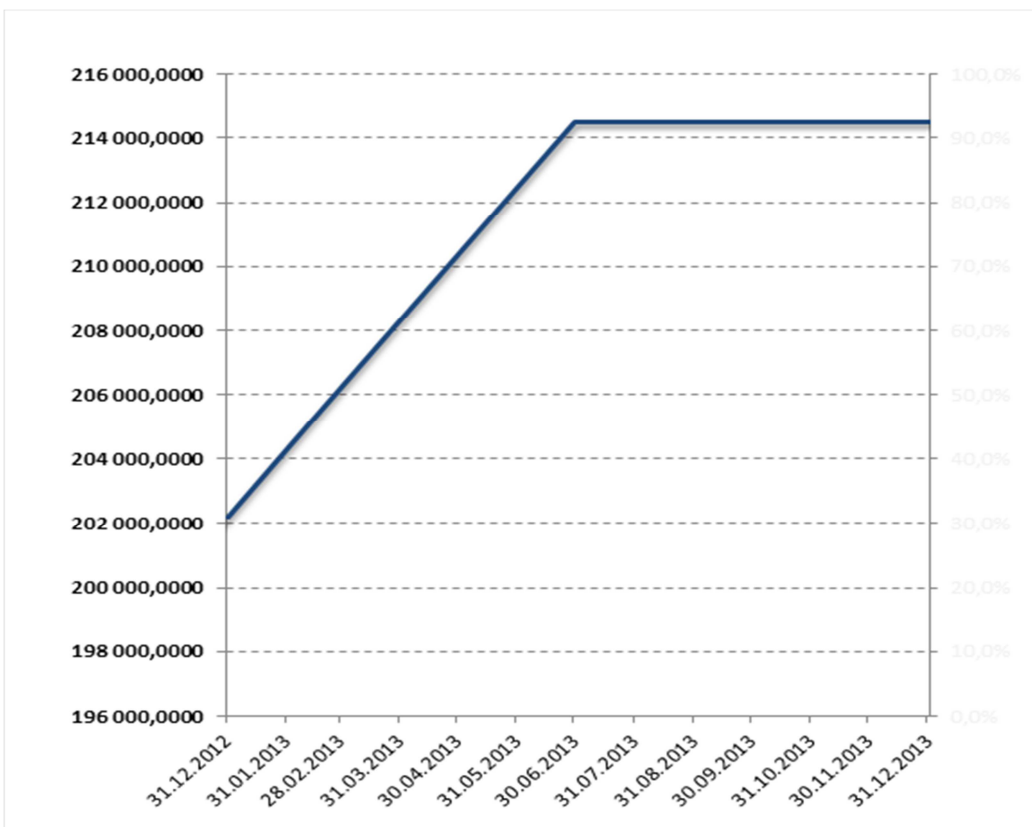
**N. ÚDAJE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, JEJICHŽ ÚČASTNÍKEM
BYL NEBO JE FOND,
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku investičního fondu v rozhodném
období**

Fond nebyl v roce 2013 účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů.

O. ÚDAJE O AKTIVECH FONDU ZATÍŽENÝCH PRÁVY TŘETÍCH OSOB

V důsledku projektu rozdělení odštěpením sloučením přešly na Fond pozemky zastavené v předcházejících obdobích společností Imperial Karlovy Vary a.s. ve prospěch společnosti Komerční banka a.s. k zajištění pohledávek a budoucích pohledávek v časovém období až do 30. 6. 2016. Jedná se o pozemky: parcela 686, 680, 684, 700, 641, 659/4, 659/1, 666, 658, 645, 644, 642, 641 a stavby: č.p.428, č.p.1316, č.p.1290 a stavba bez č.p. na parcele 659/4. Věcné břemeno užívání je v souladu se zákonnými předpisy zřízeno ve prospěch společnosti Karlovarská teplárenská a.s. na parcele 689 a ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. na parcele 701 a stavbě č.p. 428.

P. VÝVOJ HODNOTY AKCIE FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ
vyjádřený v grafické podobě a vývoj pevně stanoveného indexu (benchmarku) vyjádřený v grafické podobě, pokud investiční fond podle svého investičního cíle takový index sleduje



Q. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU
ke dni 31. 12. 2013, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

<i>Majetek:</i>	<i>Pořizovací cena v tis. Kč</i>	<i>Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12.2013:</i>
Bankovní účet Fondu	9 842	9 340
Termínovaný účet Fondu	140 100	122 500
Nemovitosti	761 417	782 434
Lázeňský hotel Imperial	299 036	311 701
Objekt horní stanice lanové dráhy	9 416	9 664
Soubor staveb tvořící Helenin dvůr	12 830	13 266
Sport centrum	19 544	20 317
Villa Hoffman	25 515	24 220
Spa Resort Sanssouci – objekt Green House	133 692	137 298
Spa Resort Sanssouci – objekt Blue House	69 233	71 879
Spa Resort Sanssouci – Vila Mercedes	33 425	34 747
Budova Varna	42 844	42 894
Budova Minerva	12 830	12 663
Budova Generálního ředitelství	18 526	19 259
Ostatní	84 526	84 526

R. ÚDAJE O VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSECH NA JEDNU AKCII

Během sledovaného období nejsou evidovány žádné vyplacené výnosy na jednu akcii.

S. POČTU EMITOVANÝCH AKCIÍ

Počet emitovaných akcií je 3 572 kusů.

T. ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII

Aktuální hodnota vlastní kapitálu připadající na jednu akcii se v souladu se statutem vypočítává jedenkrát za dva roky. K 31. 12. 2013 nebyla tato hodnota stanovena.

U. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU FONDU

<i>Skladba majetku speciálního fondu (v tis. Kč)</i>	31. 12. 2013
Doplňkový likvidní majetek dle § 53j odst. 1 písm. a) zákona	131 839
CP vydané FKI podle § 53j odst. 1 písm. b) zákona	0
Dluhopisy a obd. zahrani. CP dle § 53j odst. 1 písm. d) zákona	0
Nemovitosti oceňované výnosovou metodou	782 434

V. ÚDAJE O ÚPLATĚ URČENÉ SPOLEČNOSTI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

Za obhospodařování majetku Fondu bylo v roce 2013 zaplaceno 1 211 572 Kč.

W. ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON FUNKCE DEPOZITÁŘE

Za výkon činnosti depozitáře bylo v roce 2013 zaplaceno 240 000,- Kč

X. ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU FONDU A VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCIÍ ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ

	NAV	NAV/PL
31. 12. 2011	600 348 257,44	168 070,6208
31. 12. 2012	722 428 495,25	202 247,6190
31. 12. 2013	808 751 410,74	214 537,5726*

*V souladu se statutem se k 31.12.2013 aktuální hodnota NAV/akcií nestanovuje. Uvedena hodnota k 30. 6. 2013.

Y. ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování veřejného investičního fondu

a) Investice do nemovitostí

Do nemovitostí, Využitelných věcných práv a nemovitostních společností může Fond investovat až 100 % svého majetku, resp. veškerý svůj majetek, s výjimkou majetku, který musí být podle tohoto statutu umístěn ve finančních aktivech. Hodnota jedné nemovitosti pořizované do majetku Fondu nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu; v době do uplynutí jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu činí tento limit 80 % a poté do uplynutí 3 let ode dne udělení povolení k činnosti Fondu 75 %. Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti pořizované do majetku Fondu nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu; v době do uplynutí jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu činí tento limit 100 %, resp. hodnotu veškerého majetku Fondu, s výjimkou majetku, který musí být podle tohoto statutu umístěn ve finančních aktivech a poté do uplynutí 3 let ode dne udělení povolení k činnosti Fondu 75 %. Hodnota příslušenství jedné nemovitosti nesmí překročit 30 % hodnoty této nemovitosti jakožto věci hlavní. V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (např. logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit zvýšit až na 50 % hodnoty věci hlavní.

b) Investice do movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos

Pro investice do movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos platí obdobně pravidla uvedená výš, přičemž limity uvedené v těchto ustanoveních se vztahují k jednotlivé movité věci, popř. k jejich souboru. Do movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos může Fond investovat nejvýše 50 % svého majetku.

c) Investice do pohledávek

Fond investuje do pohledávek, a to zejména do pohledávek za nemovitostními společnostmi. Pohledávky, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka. Rovněž není rozhodný důvod vzniku (titul) pohledávky, a zda jejich plnění zní na peníze nebo jinou majetkovou hodnotu, na kterou se zaměřuje investiční politika Fondu. Do pohledávek může Fond investovat nejvýše 50 % svého majetku.

d) Investice do finančních aktiv

Fond investuje kromě nemovitostí také do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních nebo jiných investic v souladu s tímto Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci nemovitostních investic. Do finančních aktiv investuje Fond 5 % svého majetku, nejméně však 1.000.000,- Kč; nejvýše je Fond povinen do finančních aktiv investovat částku 5.000.000,- Kč s tím, že nad tuto částku může Fond do finančních aktiv investovat dobrovolně, pokud investice do finančních aktiv nepřesáhne 49 % majetku Fondu. Po dobu 3 let ode dne udělení povolení k činnosti Fondu činí tento limit, omezující investování fondu do finančních aktiv, 100 % majetku Fondu.

Součet hodnot investic do investičních nástrojů vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s finančními deriváty nesmí překročit 49 % hodnoty majetku Fondu. Otevřené pozice vztahující se k finančním derivátům nesmí přesáhnout vlastní kapitál Fondu.

Zde uvedené kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezeny ve statutu Fondu a na vybrané limity se vztahují dílčí výjimky stanovené ve statutu Fondu nebo ve vyhlášce č. 194/2011 Sb.

Z. ROZHODNUTÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI O ZPŮSOBU ÚHRADY PŘÍPADNÉ ZTRÁTY vykázané fondem za účetní období roku 2013 podle § 85 odst. 6 zákona 189/2004 Sb.

Fond za účetní období končící dnem 31. prosince 2013 nevykázal ztrátu.

ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

I. VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY FONDU

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2013

Aktiva		
tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Pokladní hotovost	0	1
Pohledávky za bankami	131 840	149 942
Pohledávky za nebankovními subjekty	100 000	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	1 568
Dlouhodobý nehmotný majetek	139	207
Dlouhodobý hmotný majetek	783 266	780 777
provozní	832	977
neprovozní	782 434	779 800
Ostatní aktiva	27 737	25 058
Náklady a příjmy příštích období	192	207
Aktiva celkem	1 043 174	957 760

Pasiva		
tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Závazky vůči nebankovním subjektům	185 000	0
Ostatní pasiva	37 948	223 086
Výnosy a výdaje příštích období	36	0
Rezervy	11 439	12 245
Základní kapitál	3 572	3 572
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	714	714
Kapitálové fondy	375 437	375 437
Oceňovací rozdíly z majetku	18 383	18 383
Nerozdělený zisk z předchozích období	322 823	221 213
Zisk za účetní období	87 822	103 110
Pasiva celkem	1 043 174	957 760

PODROZVAHA K 31. PROSINCI 2013

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Poskytnuté přísliby a záruky	50 000	150 000
Podrozvahová aktiva celkem	50 000	150 000

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 817	60
Náklady na úroky a podobné náklady	6 013	0
Náklady na poplatky a provize	31	22
Zisk nebo ztráta z finančních operací	1 138	0
Ostatní provozní výnosy	104 673	107 752
Ostatní provozní náklady	1 031	2 012
Správní náklady	8 799	7 265
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	310	-10 154
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	92 444	108 667
Daň z příjmů	4 622	5 557
Zisk za účetní období po zdanění	87 822	103 110

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

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

III. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Představenstvo společnosti se v nadcházejícím období bude věnovat péči o nemovitosti společnosti, aby byly zajištěny podmínky, k nimž se fond zavázal ve Smlouvě o pronájmu nemovitostí. Současně bude vyhledávat vhodné investiční příležitosti k zajištění rozvoje Fondu a stabilního růstu jeho majetku.

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

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

- a) Tržní riziko – Společnost řídí monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů, dále jej řídí v průběhu investičního procesu v případě investic do nemovitostí a za pomoci efektivního využití derivátů.
- a) Úvěrové riziko - toto riziko Společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.

- b) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- c) Riziko nedostatečné likvidity - součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. V případě krize likvidity je možné získat peněžní prostředky prodejem likvidních finančních aktiv, repo obchodem s relevantními investičními instrumenty, půjčkou či prodejem reálných aktiv.
- d) Měnové riziko - měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, jejichž metody řízení jsou popsány výše.
- e) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. Fond využívá deriváty především k zajištění tržních rizik.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování Depozitáři, kterým je renomovaná banka.
- g) Rizika spojená s pohledávkami - kvalita pohledávek závisí zejména na schopnosti dlužníka splnit svůj závazek (bonita dlužníka) a kvalitou jejich zajištění. Nedostatečná bonita dlužníka nebo kvalita zajištění pohledávky může vést ke znehodnocení pohledávky. Toto riziko lze snížit hodnocením bonity dlužníka před nabytím pohledávky, výběrem kvalitního zajištění, jehož hodnota nekoreluje s bonitou dlužníka, nebo doplněním zajištění během života pohledávky. S pohledávkami je rovněž spojeno riziko koncentrace pohledávek v majetku Fondu za jedním nebo několika dlužníky. Toto riziko je omezováno limitem na součet pohledávek vůči jednomu dlužníku.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami - nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.
- i) Rizika spojená s vadami věcí movitých - věci movité mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod.
- j) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.

ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU

a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku

Ve smyslu § 66 a), odst. 4, zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku jsou osobami jednajícími ve shodě a tedy ovládajícími osobami:

Ing. Jiří Milský, nar. 20. 8. 1957, Karlovy Vary, Krále Jiřího 27,
Ing. Alexander Rebjonok, nar. 1. 1. 1952, Karlovy Vary, Pražská 8,
Ing. Bohumil Procházka, nar. 19. 4. 1950, Karlovy Vary, Česká 154,

Odměna těchto osob jako členů statutárního orgánu a dozorčí rady byla schválena valnou hromadou akcionářů dne 27. března 2013.

V souladu s § 66a odst. 7) zák. č. 513/1991 Sb. tvoří společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. koncern se společností Imperial Karlovy Vary a.s.

Společnost v roce 2013 neposkytla ovládajícím osobám žádné půjčky.

Ze strany společnosti nebyl realizován žádný prodej majetku ovládajícím osobám, nebyl proveden ani žádný nákup majetku od ovládajících osob.

Ovládající osoby nejsou v žádném nájemním vztahu vůči společnosti. Ze vztahu mezi osobami jednajícími ve shodě a společností Imperial nemovitostní, uzavřený, investiční fond a.s. nevznikla společnosti žádná újma.

Výše uvedené ovládající osoby ovládají také společnost Imperial Karlovy Vary a.s.

Společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. uzavřela dne 1. 8. 2011 podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů Smlouvu o nájmu nemovitostí, v níž vystupuje společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. jako pronajímatel a společnost Imperial Karlovy Vary a.s. jako nájemce. Nájemné je stanoveno podle obvyklých tržních podmínek a jeho hodnota byla posouzena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem jmenovaným Krajským soudem v Plzni, č.j.46Nc 681/2011-18 ze dne 12.7.2011, které nabylo právní moci dne 19.7.2011. Z tohoto vztahu ani dalších interakcí uvedených ve Smlouvě o nájmu nemovitostí nevzniká společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. žádná újma.

Na mimořádné valné hromadě společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. konané dne 27. prosince 2013 byl schválen dodatek č. 3 smlouvy o úvěru poskytnutého ve prospěch společnosti Imperial Karlovy Vary a.s. Tímto dodatkem byla půjčka prolongována a splatnost stanovena na den 31. 12. 2014. Ostatní parametry půjčky zůstaly zachovány.

V roce 2013 uzavřela společnost Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. se společností Imperial Karlovy Vary a.s. dohodu o novaci a dodatek č. 1 této dohody. Předmětem dohody je novace vzájemných práv a povinností a určení úrokové sazby, která byla stanovena s respektováním tržních podmínek.

Z výše uvedené smlouvy o úvěru a jejího dodatku č. 3 ani z dohody o novaci včetně jejího dodatku č. 1 nevznikla společnosti Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. žádná újma.

Karlovy Vary, 06. 03. 2014

Ing. Petr Mlýský
předseda představenstva

Ing. Alexander Rebjonok
místopředseda představenstva

Ing. Jiří Mlýský
člen představenstva

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

Ing. Bohumil Procházka
předseda dozorčí rady

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.

**účetní závěrka
k 31. prosinci 2013**

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2013

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2013	31. prosince 2012
1. Pokladní hotovost		0	1
3. Pohledávky za bankami	3	131 840	149 942
v tom: a) splatné na požádání		9 340	9 842
b) ostatní pohledávky		122 500	140 100
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4	100 000	0
v tom: b) ostatní pohledávky		100 000	0
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	5	0	1 568
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	6	139	207
10. Dlouhodobý hmotný majetek	7	783 266	780 777
v tom: a) provozní		832	977
b) neprovozní		782 434	779 800
11. Ostatní aktiva	8	27 737	25 058
13. Náklady a příjmy příštích období	9	192	207
Aktiva celkem		1 043 174	957 760

Pasiva

tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2013	31. prosince 2012
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	10	185 000	0
v tom: b) ostatní závazky		185 000	0
4. Ostatní pasiva	11	37 948	223 086
5. Výnosy a výdaje příštích období		36	0
6. Rezervy	12	11 439	12 245
v tom: b) na daně		3 607	4 413
c) ostatní		7 832	7 832
8. Základní kapitál	13	3 572	3 572
10. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	13	714	714
v tom: a) povinné rezervní fondy		714	714
12. Kapitálové fondy	13	375 437	375 437
13. Oceňovací rozdíly z majetku	13	18 383	18 383
z toho: a) z majetku a závazků		18 383	18 383
14. Nerozdělený zisk z předchozích období	13	322 823	221 213
15. Zisk za účetní období	13	87 822	103 110
Pasiva celkem		1 043 174	957 760

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s.
SÍDLO: KARLOVY VARY, U IMPERIALU 31/7, PSČ 360 01
Identifikační číslo: 291 12 460
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: kolektivní investování
18. 03. 2014

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2013**

tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Poskytnuté přísliby a záruky	14	50 000	150 000
Podrozvahová aktiva celkem		50 000	150 000

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013

tis. Kč	Pozn.	2013	2012
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	2 817	60
2. Náklady na úroky a podobné náklady	16	6 013	0
5. Náklady na poplatky a provize	17	31	22
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	1 138	0
7. Ostatní provozní výnosy	19	104 673	107 752
8. Ostatní provozní náklady	20	1 031	2 012
9. Správní náklady	21	8 799	7 265
v tom: a) náklady na zaměstnance			
z toho:		2 627	2 457
aa) mzdy a platy		1 580	1 580
ab) sociální a zdravotní pojištění		1 047	877
b) ostatní správní náklady		6 172	4 808
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	22	310	-10 154
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		92 444	108 667
23. Daň z příjmů	23	4 622	5 557
Zisk za účetní období po zdanění		87 822	103 110

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013**

tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Rezervní fondy ze zisku	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1. 2012 (rozhodný den fúze)								
		3 572	714	373 849		153 381	68 832	600 348
Rozdělení výsledku hospodaření						67 832	-67 832	0
Vyplacené tantiémy členům orgánů Fondu							-1 000	-1 000
Oprava předchozích období				2 507	-2 507			0
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	7, 13				20 890			20 890
Odložená daň z oceňovacích rozdíků	13, 23			-919				-919
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13						103 110	103 110
Zůstatek k 31.12. 2012								
		3 572	714	375 437	18 383	221 213	103 110	722 429
Zůstatek k 1.1. 2013								
		3 572	714	375 437	18 383	221 213	103 110	722 429
Rozdělení výsledku hospodaření	13					101 610	-101 610	0
Vyplacené tantiémy členům orgánů Fondu	13						-1 500	-1 500
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13						87 822	87 822
Zůstatek k 31.12. 2013								
		3 572	714	375 437	18 383	322 823	87 822	808 751

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“) byl založen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) ze dne 14.12.2010, které nabylo právní moci dne 14.12.2010 (č.j.2010/11027/570, Sp/2010/990/571).

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

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí, nemovitostních společností, využitelných věcných práv, movitých věcí a jejich souborů generujících pravidelný výnos v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy, popř. do pohledávek v souladu se Statutem. Vedle investic do aktiv uvedených v předchozí větě bude Fond v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem investovat do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu. Výnosy z investic bude Fond reinvestovat v souladu s investičními cíli. Tím není dotčena možnost Fondu rozdělit zisk v souladu se Statutem a stanovami Fondu. Fond je určen pro kvalifikované investory ve smyslu § 56 odst. 1 Zákona o kolektivním investování.

Akcie Fondu jsou akciemi na jméno. Převoditelnost akcií Fondu je podmíněna souhlasem Fondu. Akcie Fondu jsou cennými papíry v listinné podobě, mají jmenovitou hodnotu jedné akcie 1 000,- Kč.

Fond je obhospodařován společností QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 27911497 (dále jen „Společnost“).

Společnost svěřila obhospodařování části majetku Fondu a některé další činnosti související s kolektivním investováním Investičnímu manažerovi, kterým je obchodník s cennými papíry Conseq Investment Management, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 26442671. Investiční manažer obhospodařuje část portfolia Fondu sestávající z investičních nástrojů a peněžních prostředků.

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

Složení představenstva k 31. prosinci 2013 bylo následující:

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

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2013 bylo následující:

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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

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

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

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

(d) Výnosové a nákladové úroky

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

(e) Pohledávky a opravné položky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Tvorba rezerv

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

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

(g) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(h) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Pokud zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku provozního a dlouhodobého nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně ziskatelnou částku.

Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(i) Daň z příjmu

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

(j) Daň z přidané hodnoty

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

(k) Odložená daň

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

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

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

(l) Spřízněné strany

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

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c)

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodu 24 a jsou popsány ve výroční zprávě.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(n) Položky z jiného účetního období

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

(o) Změny účetních metod

Společnost v roce 2012 poprvé účtovala odloženou daň z oceňovacích rozdílů účtovanou přes Vlastní kapitál. Tato Odložená daň z oceňovacích rozdílů je vykázána v položce Kapitálové fondy. V roce 2013 nedošlo k žádné změně účetních metod.

(p) Následné události

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

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

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Běžné účty u bank	9 340	9 842
Termínované účty u bank	122 500	140 100
Celkem	131 840	149 942

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Poskytnutý úvěr	100 000	0
Celkem	100 000	0

Na základě rozhodnutí Valné hromady Fondu uzavřel Fond v roce 2012 se společností Imperial Karlovy Vary a.s. úvěrovou smlouvu, která společnost Imperial Karlovy Vary a.s. opravňuje čerpat úvěr do výše 150 000 tis. Kč. Původní splatnost (31. 12. 2013) byla dodatkem smlouvy prodloužena do 31. 12. 2014. Společnost Imperial Karlovy Vary a.s. je spřízněnou osobou Fondu. Úvěr byl poskytnut za obvyklých tržních podmínek.

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2012 vlastnil podíl ve společnosti Edame Consulting a.s.

tis. Kč		Předmět	Základní	Ostatní	Podíl	Podíl na	Účetní	
	Obchodní firma	Sídlo	podnikání	kapitál	složky	na VK	hlas. právech	hodnota
K 31. prosinci 2012								
	Edame Consulting a.s.	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 000	0	75%	75%	1 568
	Celkem			2 000	0			1 568

Fond nakoupil v roce 2012 75% podíl ve společnosti Edame Consulting a.s. Záměrem fondu bylo prostřednictvím společnosti realizovat investice do nemovitostí situovaných v atraktivní lokalitě lázeňského města Karlovy Vary potenciálně využitelných pro poskytování komplexních lázeňských služeb. V průběhu roku 2013 byl tento záměr přehodnocen a podíl byl prodán za pořizovací cenu.

6 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Ocenitelná práva	Celkem
Pořizovací cena			
K 1. lednu 2012	133	72	205
Přírůstky/Úbytky	0	60	60
K 31. prosinci 2012	133	132	265
Oprávkový majetek			
K 1. lednu 2013	133	132	265
Přírůstky/Úbytky	0	0	0
K 31. prosinci 2013	133	132	265
Oprávkový majetek			
K 1. lednu 2012	0	0	0
Odpisy	45	13	58
K 31. prosinci 2012	45	13	58
K 1. lednu 2013	45	13	58
Odpisy	44	24	68
K 31. prosinci 2013	89	37	126
Zůstatková cena			
K 31. prosinci 2012	88	119	207
K 31. prosinci 2013	44	95	139

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku provozního

tis. Kč	Soubor movitých věcí	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	Pořízení/ Rekonstrukce	Celkem
Pořizovací cena				
K 1. lednu 2012	78	0	16	94
Přírůstky	983	21	12 501	13 505
Úbytky	0	0	12 517	12 517
K 31. prosinci 2012	1 061	21	0	1 082
<hr/>				
K 1. lednu 2013	1 061	21	0	1 082
Přírůstky	0	0	2 731	2 731
Úbytky	0	0	2 634	2 634
K 31. prosinci 2013	1 061	21	97	1 179
<hr/>				
Oprávký				
K 1. lednu 2012	6	0		6
Odpisy	95	4		99
K 31. prosinci 2012	101	4		105
<hr/>				
K 1. lednu 2013	101	4		105
Odpisy	232	10		242
K 31. prosinci 2013	333	14		347
<hr/>				
Zůstatková cena				
K 31. prosinci 2012	960	17	0	977
K 31. prosinci 2013	728	7	97	832

Změny dlouhodobého hmotného majetku neprovozního

tis. Kč	Budovy a pozemky	Celkem
Reálná hodnota		
K 1. lednu 2012	747 397	747 397
Přírůstky/Úbytky	11 513	11 513
Změna reálné hodnoty	20 890	20 890
K 31. prosinci 2012	779 800	779 800
<hr/>		
K 1. lednu 2013	779 800	779 800
Přírůstky/Úbytky	2 634	2 634
Změna reálné hodnoty	0	0
K 31. prosinci 2013	782 434	782 434

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Pohledávky z obchodních vztahů	12 330	11 764
Poskytnuté provozní zálohy	4 949	690
Stát – daňové pohledávky (DPH)	130	351
Stát – záloha na daň z příjmu	3 666	1 459
Dohadné účty aktivní	6 662	10 794
Celkem	27 737	25 058

Dohadné účty aktivní zahrnují dohad na doúčtování pronájmu budov nájemcům.

Ostatní aktiva obsahují pohledávky z obchodních vztahů se spřízněnými osobami ve výši 12 139 tis. Kč (k 31. 12. 2012: 11 712 tis. Kč).

Ostatní aktiva neobsahují žádné pohledávky po splatnosti.

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Náklady příštích období	192	207
Celkem	192	207

10 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Přijatá dlouhodobá půjčka	185 000	0
Celkem	185 000	0

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

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Závazky z obchodních vztahů	5 754	5 080
Zúčtování se státními orgány	86	86
Přijaté provozní zálohy		
Přijaté zálohy dlouhodobé	8 398	8 398
Jiné závazky	0	185 000
Odložený daňový závazek	23 002	21 987
Dohadné účty pasivní	618	809
Ostatní závazky	90	1 726
Celkem	37 948	223 086

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2013 zahrnují především dohad na odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 617 tis. Kč.

Ostatní pasiva obsahují závazky ke spřízněným osobám z obchodních vztahů ve výši 8 416 tis. Kč (31. 12. 2012: 8 398 tis. Kč). Jiné závazky k 31. 12. 2012 obsahovaly závazek ke spřízněné osobě, společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. ve výši 185 000 tis. Kč. Tento závazek je z důvodu dohody o novaci v roce 2013 vykázán jako Závazek vůči nebankovním subjektům (viz. bod 10).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

12 REZERVY

Rezerva na daň

Fond v průběhu roku tvořil rezervu na daň ve výši 3 607 tis. Kč (31. 12. 2012: 4 413 tis. Kč), která byla stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu.

12 REZERVY (pokračování)

Rezervy ostatní

Fond má vytvořeny rezervy na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

tis. Kč	Rezervy na opravy dlouhodobého hmotného majetku	Celkem
K 1. lednu 2012	18 142	18 142
Tvorba rezerv	1 566	1 566
Čerpání rezerv		
Rozpuštění rezerv	11 876	11 876
K 31. prosinci 2012	7 832	7 832
K 1. lednu 2013	7 832	7 832
Tvorba rezerv	0	0
Čerpání rezerv	0	0
Rozpuštění rezerv	0	0
K 31. prosinci 2013	7 832	7 832

13 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Upsaný a plně splacený	3 572	3 572

Akcionáři

Akcionáři k 31. prosinci 2013:

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

13 VLASTNÍ KAPITÁL (pokračování)

Zákonný rezervní fond

Fond v souladu s obchodním zákoníkem vytvořil rezervní fond ve výši 20 % základního kapitálu.

Kapitálové fondy

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Majetek nabytý fúzí	376 356	376 356
Odložená daň z oceňovacích rozdílů úctovaných přes Vlastní kapitál	-919	-919
Celkem	375 437	375 437

Oceňovací rozdíly z majetku

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Oceňovací rozdíly z dlouhodobého hmotného majetku	18 383	18 383
Celkem	18 383	18 383

Rozdělení zisku

Z čistého zisku za rok 2013 ve výši 87 822 tis. Kč je navrženo k převodu do nerozděleného zisku částka 67 381 tis. Kč, částka 18 941 tis. Kč je navržena na výplatu dividend a k výplatě tantiém členům orgánů Fondu je navržena částka Kč 1 500 tis. Čistý zisk za rok 2012 ve výši 103 110 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku ve výši 101 610 tis. Kč, částka ve výši 1 500 tis. Kč byla vyplacena členům orgánů Fondu v členění 950 tis. Kč tantiémy vyplacené představenstvu, 550 tis. Kč tantiémy vyplacené dozorčí radě.

14 POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Na základě rozhodnutí Valné hromady Fondu uzavřel v roce 2012 Fond se společností Imperial Karlovy Vary a.s. úvěrovou smlouvu, která společnost Imperial Karlovy Vary a.s. opravňuje čerpat úvěr do výše 150 000 tis. Kč. Splatnost úvěru je stanovena na 31. 12. 2014. K 31. 12. 2013 činila čerpaná částka 100 000 tis. Kč, nevyčerpaná výše úvěrového rámce tedy činila 50 000 tis. Kč. Společnost Imperial Karlovy Vary a.s. je spřízněnou osobou Fondu. Úvěr byl poskytnut za obvyklých tržních podmínek.

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2013	2012
Úroky z termínových vkladů	51	60
Úroky z poskytnutých úvěrů	2 766	0
Celkem	2 817	60

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

16 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Úroky z přijatých půjček	6 013	0
Celkem	6 013	0

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

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2013	2012
Bankovní poplatky	31	22
Celkem	31	22

18 ZISK Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2013	2012
Kurzové rozdíly	1 138	0
Celkem	1 138	0

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2013	2012
Výnosy přímo související s pronájmem	104 586	107 650
Ostatní výnosy	87	102
Celkem	104 673	107 752

Ostatní provozní výnosy obsahují výnosy od spřízněných osob ve výši 103 839tis. Kč (2012: 98 204 tis. Kč).

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Náklady z DPH koeficientu	1 031	2 012
Celkem	1 031	2 012

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2013	2012
Náklady na odměnu členů statutárních orgánů	1 580	1 580
Sociální a zdravotní pojištění	1 047	877
Ostatní správní náklady	6 172	4 808
<i>Poplatky za obhospodařování Fondu</i>	1 210	1 045
<i>Náklady na služby Depozitáře</i>	240	240
<i>Náklady na odměnu auditorské společnosti</i>	50	50
<i>Právní a poradenské služby</i>	921	81
<i>Ostatní správní náklady</i>	3 751	3 392
Celkem	8 799	7 265

Ostatní správní náklady tvoří zejména náklady na opravu a údržbu ve výši 2 955 tis. Kč (za rok 2012: 2 222 tis. Kč), daně z nemovitostí a pojištění majetku ve výši 614 tis. Kč (za rok 2012: 630 tis. Kč), apod.

Ostatní správní náklady obsahují náklady hrazené spřízněným osobám ve výši 524 tis. Kč (2012: 420 tis. Kč).

22 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH PLOŽEK K DLOUHODOBÉMU HNOTNÉMU A NEHNOTNÉMU MAJETKU

tis. Kč	2013	2012
Tvorba rezerv	0	1 566
Rozpuštění rezerv	0	-11 876
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	68	57
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	242	99
Celkem	310	-10 154

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Splatná daň z příjmů

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	2013	2012
Zisk před zdaněním	92 444	108 667
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady		
Daňové odpisy	-20 303	-20 402
Daňový základ	72 141	88 265
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	3 607	4 413

Odložená daň

Odložený daňový závazek

tis. Kč	2013	2012
Z rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou majetku a závazků	22 083	21 068
Z přecenění aktiv účtovaného do Vlastního kapitálu	919	919
Celkem	23 002	21 987

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

tis. Kč	2013	2012
Rozdíl mezi účetní (pořizovací) a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	441 660	421 360
Odložená daň (5%)	22 083	21 068
Odložená daň vykázaná ve Výkazu zisku a ztráty	1 015	1 146

Odložená daň vykázaná ve Výkazu zisku a ztráty v roce 2012 ve výši 1 146 tis. Kč obsahuje opravu odložené daně z předchozích let ve výši 125 tis. Kč.

Odložený daňový závazek vytvářený proti vlastnímu kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2013	2012
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	18 383	18 383
Odložená daňová pohledávka (5%)		
Odložený daňový závazek (5%)	919	919
Odložená daň vykázaná ve Vlastním kapitálu	919	919

24 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Pohledávky	112 139	11 712
Závazky	193 416	193 398

tis. Kč	2013	2012
Výnosy	106 605	98 204
Náklady	6 537	420

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami. Jednotlivé položky jsou obsaženy též v bodech 4, 8, 10, 11, 15, 16, 19, 21.

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

25 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné jiné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2013.

V I. čtvrtletí roku 2014 zahájilo představenstvo Fondu a Společnost práce na zpracování žádosti o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů podle § 480 zákona č. 240/2012 o investičních společnostech a investičních fondech.

Datum sestavení: 18. 03. 2014

Podpis zástupce statutárního orgánu

Ing. Petr Milský
předseda představenstva

Ing. Alexander Rebjonok
místopředseda představenstva