

# ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

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

**k 30. 9. 2015**

## I. INFORMACE O FONDU

### Název fondu

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

### IČO

291 12 460

### Sídlo

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

### Další údaje

Fond je Rozhodnutím České národní banky o povolení činnosti ze dne 13. srpna 2014, č.j. 2014/027619/ČNB/570 Sp/2014/148/571 samosprávným investičním fondem Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. s tím, že fond:

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

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

### Administrátor Fondu

QI investiční společnost, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO 279 11 497 (dále jen „QIIS“)

### Depozitář Fondu

Činnost depozitáře vykonávala v rozhodném období 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 uzavřené podle zák. č. 240/2013 Sb. (ZISIF) ze dne 8. 10. 2014.

## II. FINANČNÍ INFORMACE K 30.9.2015

### A. ROZVAHA K 30.9.2015

tis. Kč	30.9.2015	31.12.2014
<b>Aktiva</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	108 923	184 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Dluhové CP, akcie a podíly	146 501	87 746
Dlouhodobý hmotný majetek -neprovozní	537 602	536 900
Ostatní aktiva	32 481	9 934
<i>Aktiva celkem</i>	<i>825 507</i>	<i>819 220</i>
<b>Pasiva</b>		
Závazky vůči nebankovním subjektům	189 497	185 000
Ostatní cizí zdroje	27 564	39 467
Vlastní kapitál	608 446	594 753
<i>Pasiva celkem</i>	<i>825 507</i>	<i>819 220</i>

### B. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY OD 1.1.2015 DO 30.9.2015

#### Výkaz zisku a ztráty

tis. Kč	Období od 1.1.2015 do 30.9.2015	Období od 1.1.2014 do 30.9.2014
Výnosy z úroků, poplatků a akcií a podílů	1 348	1 438
Náklady na úroky a poplatky	4 558	4 567
Zisk/ztráta z finančních operací	2 367	330
Ostatní provozní výnosy	46 714	78 641
Ostatní náklady vč. odpisů a tvorby/použití rezerv k majetku	5 840	23 546
<i>Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>40 031</i>	<i>52 296</i>
Daň z příjmů	5 751	801
<i>Zisk/ztráta za účetní období po zdanění</i>	<i>34 280</i>	<i>51 495</i>

## C. VYSVĚTLUJÍCÍ ÚDAJE

### **Struktura aktiv:**

Za období do konce 3. čtvrtletí roku 2015 došlo k mírnému zvýšení hodnoty nemovitých investic zejména z titulu nákupu objektu vrátnice od společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. Nemovitost je organickou součástí staveb v rámci objektů Helenina dvora. Nemovitost byla pořízena za cenu stanovenou znalcem. V roce 2011 nebyla nemovitost díky administrativním chybám z předcházejících let v majetku společnosti Imperial Karlovy Vary a.s., od níž ji Fond nabyl. Ve 3 čtvrtletí nedošlo oproti předchozímu čtvrtletí k výraznějšímu pohybu v nemovitých investicích.

Ve 3. čtvrtletí roku 2015 byly nakoupeny další finanční aktiva z volných prostředků Fondu, a proto došlo proti předchozímu čtvrtletí k výraznému nárůstu o přibližně 57 mil. Kč.

Za období do konce 3. čtvrtletí 2015 došlo k zhodnocení finančního majetku svěřeného k obhospodařování společnosti QIIS o 3,25% (měřeno absolutně). Výnosy z finančních aktiv jsou reinvestovány stejně jako prostředky získané z maturujících cenných papírů (dluhopisů). Zhodnocení finančních aktiv a reinvestice se projeví v nárůstu zůstatku Dluhových CP, akcií a podílových listů. Ve 3. čtvrtletí nicméně oproti stavu k 30.6.2015 došlo k poklesu hodnoty portfolia zejména z důvodu negativních trendů na finančních trzích.

Nárůst ostatních aktiv byl způsoben zejména nárůstem pohledávky z titulu předepsaného nájemného, což bylo v souladu s rozhodnutím představenstva o odložení splatnosti nájemného za 1. a 2. čtvrtletí roku 2015 na základě jednání s nájemcem – společností Imperial Karlovy Vary a.s.

V návaznosti na výše uvedený odklad splatnosti nájemného a navýšení investic do finančních aktiv došlo k poklesu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Peněžní prostředky Fondu jsou nicméně více než dostačující ke krytí provozních potřeb Fondu. Volné prostředky investuje Fond do krátkodobých peněžních úložek (termínovaných vkladů).

### **Struktura pasiv:**

V rámci prvních devíti měsíců roku 2015 došlo ke snížení cizích zdrojů zejména z důvodu zúčtování dohadné položky pasivní tvořené v roce 2014 jako odhad finálního zúčtování výše nájemného společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. Očekávaný pokles výnosů společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. se podepsal na variabilní složce nájemného účtovaného Fondem za rok 2014.

K nárůstu vlastního kapitálu Fondu došlo zejména díky generovanému zisku ve sledovaném období 2015. Zároveň došlo k výplatě dividend a tantiém v celkové výši 20 588 tis. Kč.

### **Výkaz zisku a ztráty:**

Zatímco v prvních devíti měsících roku 2014 vykazoval Fond úrokové výnosy zejména z poskytnutého úvěru společnosti Imperial Karlovy Vary a.s., který byl v průběhu roku 2014 plně splacen, v roce 2015 jsou veškeré vykazované úroky generovány z finančních aktiv, tj. jde zejména o úroky z dluhových cenných papírů.

Ve srovnání se stejným obdobím roku 2014 vykázal Fond v prvních devíti měsících roku 2015 zisk z finančních transakcí ve výši 2,4 mil. Kč oproti téměř nulovému výsledku (0,3 mil. Kč) v roce 2014. Tento významný rozdíl byl způsoben tím, že Fond svěřil část volných finančních prostředků QIIS k obhospodařování až na konci června 2014 a proto v prvních devíti měsících roku 2014 nebyl vykázán téměř žádný výsledek z finančních transakcí.

Pokles v provozních výnosech je způsoben poklesem výnosů z nájmu, které jsou ovlivněny variabilní složkou nájmu závisující na výkonnosti hlavního nájemce – společnosti Imperial Karlovy Vary, a.s. Ačkoli tento negativní trend se projevil již na celkových výnosech roku 2014, v porovnávaném období do konce 3. čtvrtletí 2014 ještě nebyl zcela patrný a proto výnosy v roce 2015 vykazují oproti stejnému období roku 2014 pokles.

Výrazný pokles v ostatních nákladech oproti roku 2014 je způsoben zejména vysokými náklady na opravy a údržbu nemovitostí vynaloženými v prvním pololetí roku 2014, konkrétně výdaji na opravy kuchyňských provozů, sociálních zařízení a pokojů v jedné lázeňské budově. Žádná taková větší akce ve sledovaném období roku 2015 neprobíhala.

Výrazný nárůst v očekávané dani z příjmu je způsoben zejména faktem, že Fond po část roku nesplňoval definici základního fondu tak, jak ji udává Zákon o daních z příjmů a jeho efektivní daňová sazba za celý rok tedy bude vyšší, než v předchozím roce.

### **III. POPISNÁ ČÁST**

#### **A. HLAVNÍ UDÁLOSTI za období 1. 7. 2015 – 30. 9. 2015 (zpráva statutárního orgánu)**

V červenci a srpnu tohoto roku pokračovalo představenstvo v nastavování procesů a činností spojených s přijetím cenných papírů Fondu k obchodování na Regulovaný trh organizovaný společností Burza cenných papírů Praha a.s. Spolu s administrátorem Fondu společností QIIS byly prověřovány směrnice představenstva Fondu, vybrané smlouvy s obchodními partnery a Statut fondu. Byly vytipovány oblasti z těchto dokumentů, které byly určeny k samostatné prověrce s navržením příslušných změn s tím, že zvláštní pozornost byla věnována především Statutu Fondu.

V srpnu byla zpracována Pololetní zpráva a ve stanoveném termínu byla předložena České národní bance. Pololetní zpráva je zveřejněna v souladu s příslušnými nařízeními na webu Fondu.

V návaznosti na Vyhlášku č. 234/2009 Sb. a Věstník ČNB, částka 2/2012 zveřejnilo v srpnu představenstvo vnitřní informaci o investičních rozhodnutích. Všechny informace mají buď přímý, nebo zprostředkovaný dopad do finanční oblasti. Vnitřní informace je publikována i na internetových stránkách Fondu.

Problematice vnitřních informací věnuje představenstvo náležitou pozornost, a proto zpracovalo v srpnu materiál nazvaný Vnitřní informace – informace pro akcionáře a členy orgánů Fondu, který shrnuje nejdůležitější zásady výše uvedených předpisů a je vodítkem pro činnost Fondu v této důležité oblasti.

Představenstvo se věnovalo rovněž kontrole vnitřního řídicího a kontrolního systému, k němuž využilo výsledky kontroly provedené interní auditorkou Fondu. V září tohoto roku zpracovalo představenstvo „Zprávu o kontrole plnění nápravných opatření z interního auditu 01/2015 – Obhospodařování“. S touto zprávou byla seznámena dozorčí rada a byla rovněž projednána s interní auditorkou Fondu.

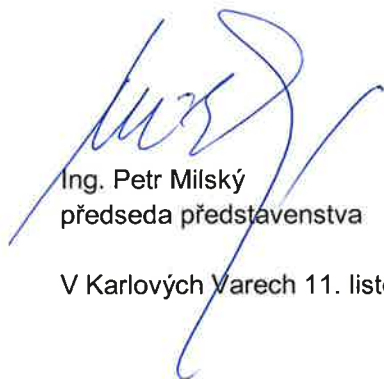
Dopady investičních rozhodnutí zveřejněných ve vnitřní informaci ze srpna tohoto roku mají pozitivní i negativní vliv na oblast hospodaření Fondu a zejména do finanční oblasti. Z nich vyjímáme dvě, která mají bezprostřední vliv na tuto oblast. Pozitivně se projevuje investice do finančních aktiv svěřených k obhospodařování. Tato investice byla vzhledem k jejímu dosavadnímu úspěšnému průběhu zvýšena o dalších 100 mil. Kč.

S ohledem na přetrvávající nepříznivou geopolitickou situaci ve východní Evropě a z toho rezultujícího poklesu klientely z Ukrajiny a Ruska bylo dosaženo dohody o slevě z nájemného za rok 2015 se společností Imperial Karlovy vary a.s. s tím, že situace byla posuzována z hlediska koncernu ve smyslu § 79 Zákona č. 90/2012 Sb.

Mimo dosah hodnoceného období, ale jako informaci důležitou pro akcionáře, uvádíme skutečnost, že představenstvo dne 14. 10. 2015 projednalo a schválilo Statut fondu, v němž jsou zachyceny změny, které nastaly v souvislosti s přijetím cenných papírů Fondu k obchodování na Regulovaný trh organizovaný společností Burza cenných papírů Praha a.s. Změny byly zpracovány v součinnosti s administrátorem fondu společností QIIS. Statut je zveřejněn na webu Fondu.

#### **B. ZÁKLADNÍ ÚČETNÍ PRAVIDLA**

Fond má povinnost vyhotovovat své účetní závěrky v IAS/IFRS od 1.1.2016. Tato povinnost je založena na ustanovení § 19a odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s požadavkem bodu 20.1 přílohy I Nařízení č. 809/2004. Zpráva za období od 1.1. do 30.9. 2015 tedy obsahuje údaje z mezitímní účetní závěrky sestavené v souladu s českými účetními předpisy. Výkazy nebyly auditovány, ani prověřeny auditorem.



Ing. Petr Mílský  
předseda představenstva

V Karlových Varech 11. listopadu 2015



Ing. Alexander Rebjonok  
místopředseda představenstva

