

# ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

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

**k 31. 3. 2016**

## 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 společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. podle § 36c odst. 1 ZPKT, pro účely přijetí akcií k obchodování na Regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. prospekt akcií, ISIN CZ0008041415 o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč, vydaných společností Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. Předmětem přijetí k obchodování na Regulovaný trh organizovaný společností Burza cenných papírů Praha a.s. bylo 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 31. 3. 2016

### A. VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31. 3. 2016

tis. Kč	31. března 2016	31. prosince 2015
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	88 227	118 090
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	185 791	158 083
v tom:		
Dluhové CP	57 353	43 157
Majetkové CP	128 438	114 926
Nefinanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	439 600	439 600
Dlouhodobá aktiva neinvestiční	352	406
v tom:		
Hmotný majetek a pořízení	259	305
Dlouhodobý nehmotný majetek	92	101
Odložená daň	0	0
Krátkodobá aktiva	10 861	8 182
v tom:		
Ostatní aktiva	10 852	7 803
Časové rozlišení aktiv	9	379
<b>Aktiva celkem</b>	<b>724 830</b>	<b>724 361</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
Základní kapitál	3 572	3 572
z toho:		
splacený základní kapitál	3 572	3 572
Kapitálový fond	376 356	376 356
Rezervní fond	0	0
Výsledek hospodaření běžného období	-1 036	-90 150
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	104 087	194 237
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	482 978	484 015
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>482 978</b>	<b>484 015</b>
Dlouhodobé závazky	215 441	213 946
v tom:		
Dlouhodobé půjčky	186 495	185 000
Odložená daň	28 946	28 946
Krátkodobé závazky	26 411	26 400
v tom:		
Rezervy	1 025	1 025
Ostatní závazky	25 386	25 350
Časové rozlišení pasiv	0	25
<b>Závazky celkem</b>	<b>241 852</b>	<b>240 346</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>724 830</b>	<b>724 361</b>

**B. VÝKAZ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 3. 2016**

tis. Kč	Období od 1.1.2016 do 31.3.2016	Období od 1.1.2015 do 31.3.2015
Výnosy z pronájmu a obdobné výnosy z nemovitého investičního majetku	4 228	20 101
Výnosy z úroků	640	353
Náklady na úroky	-1 495	-1 483
Kurzové zisky/ztráty	177	-95
Zisk/ztráta z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou	-2 797	5 995
<b>Výnosy celkem</b>	<b>753</b>	<b>24 872</b>
Poplatky za obhospodařování	-60	-512
Poplatky za depozitáře	-60	-60
Poplatky za administraci	-175	-204
Odměny managementu	-647	-643
Transakční a bankovní poplatky	-25	-15
Náklady na poradenské služby	-100	-88
Ostatní provozní náklady	-722	-728
<b>Celkové provozní náklady</b>	<b>-1 789</b>	<b>-2 249</b>
<b>Výsledek hospodaření před přeceněním</b>	<b>-1 036</b>	<b>22 623</b>
Přecenění nefinančního investičního majetku	0	0
<b>Výsledek hospodaření z pokračující činnosti po přecenění</b>	<b>-1 036</b>	<b>22 623</b>
Daň z příjmu	0	-4 298
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-1 036</b>	<b>18 324</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-1 036</b>	<b>18 324</b>

**C. VYSVĚTLUJÍCÍ ÚDAJE**

Fond od 1. ledna 2016 používá účetní metody dle Mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“). Údaje za srovnatelná období byly upraveny v souladu s použitím těchto účetních metod.

**Struktura aktiv:**

Struktura aktiv se změnila v období 1. čtvrtletí 2016 proti stavu k 31.12.2015 zejména v oblasti pohledávek za bankami, dluhových cenných papírů a akcií, podílových listů a ostatních podílů. Tento pohyb souvisel s investováním dočasně volných zdrojů do finančních aktiv. Zvýšení ostatních aktiv proti stavu k 31.12.2015 je způsobeno nárůstem ostatních pohledávek z provozní činnosti.

V oblasti nefinančních investičních aktiv (nemovitosti) nedošlo v 1. čtvrtletí k žádnému významnému pohybu.

### **Struktura pasiv:**

Struktura pasiv doznala za 1. čtvrtletí roku 2016 proti stavu k 31.12.2015 minimálních změn.

Nárůst dlouhodobých půjček je způsoben faktem, že dohoda o novaci vzájemných práv a povinností uzavřená se společností Imperial Karlovy Vary, a.s. je úročena a úrok je splácen pololetně. Na konci roku 2015 tato položka tedy neobsahovala žádný naběhlý úrok, neboť tento byl v prosinci splacen.

Vysoká ztráta za rok 2015 byla způsobena rozhodnutím Představenstva Fondu o uplatnění 19% míry zdanění místo 5 % a následným přepočtením odložené daně z předchozích let vyplývající zejména z rozdílu mezi daňovou hodnotou aktiv a jejich reálnou hodnotou vykázanou v účetnictví. Dále je komentováno v následujících částech zprávy.

### **Výkaz zisku a ztráty:**

Pokles výnosů za období I. čtvrtletí roku 2016 proti stavu k 31.3.2015 je dán uzavřením nové smlouvy o nájmu nemovitostí se společností Imperial Karlovy vary a.s. Nová smlouva reflektuje změněné podmínky na trhu lázeňské klientely v Karlových Varech, které souvisejí s výrazným poklesem klientely z Ruské federace a Ukrajiny.

Zatímco v prvním čtvrtletí roku 2015 byl vývoj na finančních trzích příznivý investicím do finančních aktiv, v roce 2016 vykazuje Fond z těchto investic ztrátu. To se odrazilo i v nákladech za obhospodařování finančních aktiv, neboť odměna za tyto služby je částečně závislá na výkonnosti finančního portfolia.

Vzhledem k výše popsanému poklesu výnosů z nájemného při zachování stejné struktury nákladů realizoval Fond v prvním čtvrtletí roku 2016 ztrátu.

### III. POPISNÁ ČÁST

#### A. HLAVNÍ UDÁLOSTI za období 1. 1. 2016 – 31. 3. 2016 (zpráva statutárního orgánu)

V I. čtvrtletí roku 2016 zpracovávalo představenstvo vyhodnocení roku 2015, zajišťovalo práce na sestavení roční účetní závěky, přípravě řádné valné hromady akcionářů a práce související s přípravou roku 2016 pro všechny oblasti činnosti Fondu.

Na základě jednání valné hromady konané dne 9.12.2015 se dnem 1.1.2016 ujali svých funkcí znovuzvolení členové představenstva. Funkci předsedy představenstva vykonává od 1.1.2016 Ing. Alexander Rebjonok, funkci místopředsedy zastává Ing. Jiří Milský. Ing. Petr Milský je členem představenstva.

V lednu byly schváleny strategický i periodický plán vnitřního auditu, kteréžto oblasti věnuje představenstvo po celou dobu činnosti fondu mimořádnou pozornost. Na základě doporučení interní auditorky byl v lednu představenstvem projednán materiál o vyhodnocení investičních záměrů schválených a realizovaných v roce 2015. S ohledem na jednání s interní auditorkou se metodice zpracování investičních záměrů a jejich vyhodnocování představenstvo věnovalo velmi důsledně a pro rok 2016 byla zavedena některá zlepšení zejména ve směru jejich včasného zpracování a výběru dodavatelů služeb a prací.

Velmi důsledně vyhodnocovalo představenstvo činnost Fondu v roce 2015, což se odrazilo ve zpracování výroční zprávy a stanovení dalšího směru vývoje fondu v roce 2016. S ohledem na mimořádnou důležitost stanovení dalších vývojových trendů fondu v reakci na měnící se vnější i vnitřní podmínky fungování Fondu se uskutečnilo mnoho neformálních diskusí představenstva i akcionářů.

Výsledkem tohoto procesu bylo, že se Fond rozhodl upustit od svého původního záměru shromažďovat peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů za účelem jejich společného investování a správy společného majetku a do budoucna hodlá vykonávat svou podnikatelskou činnost jako „běžná“ a „uzavřená“ obchodní společnost zabývající se převážně pronájmem nemovitostí.

Tento záměr schválila valná hromada Fondu dne 27. 4. 2016, kdy jednomyslně 100% hlasy všech akcionářů Fondu přijala návrh změn stanov Fondu, zejména rozhodla o změně své firmy a předmětu podnikání. Nově bude Fond vystupovat pod obchodní firmou Imperial nemovitostní, a.s.

Rozhodnutí ukončit činnost investičního fondu je odůvodněno těmito skutečnostmi:

- Fond je změnou vnějšího ekonomického prostředí v důsledku výrazného poklesu návštěvnosti Karlových Varů klienty z Ruské federace a Ukrajiny, nucen změnit celkovou strategii tvorby zdrojů a koncepci jeho dalšího rozvoje
- nestabilitou legislativního a daňového prostředí, absencí základní dlouhodobé strategie státu v oblasti kapitálového trhu
- Fond nevyužívá zvýhodněnou sazbu daně z příjmu, které podléhají tzv. základní investiční fondy (tj. kromě jiných také investiční fondy, jejichž akcie byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu) ve smyslu ustanovení § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a z důvodu opatrnosti uplatňuje Fond počínaje od 1. 6. 2015 sazbu daně z příjmů ve výši 19%.

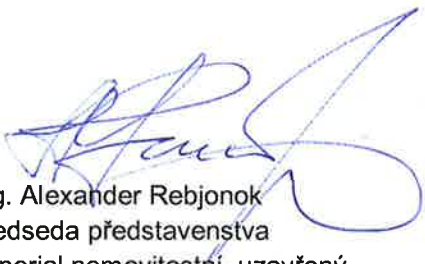
Dne 29.4.2016 podal Fond žádost České národní bance o odnětí povolení k činnosti fondu.

V návaznost na toto rozhodnutí podal fond také žádost o vyřazení emise zaknihovaných akcií Imperial nemovitostní, uzavřený investiční fond a.s. ISIN CZ0008/041415 z obchodování na Regulovaném trhu organizovaném Burzou. O této žádosti Burza cenných papírů Praha, a.s. kladně rozhodla. Emise zaknihovaných akcií bude s účinností od 16.5.2015 vyřazena z obchodování na Regulovaném trhu, posledním obchodním dnem bude den 13.5.2016.

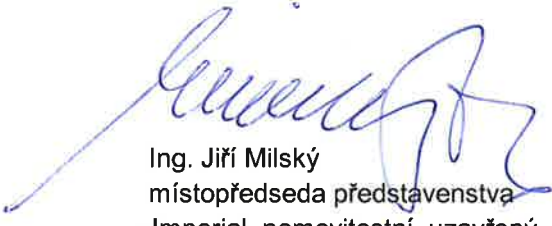
Ačkoli Fond podal již zmíněnou žádost o odnětí licence k činnosti fondu, po celou dobu I. čtvrtletí roku 2016 dodržoval za účinné spolupráce s administrátorem všechna zákonná opatření pro jeho činnost a těmito předpisy se bude řídit i nadále až do rozhodnutí České národní banky o jeho žádosti.

## **B. ZÁKLADNÍ ÚČETNÍ PRAVIDLA**

Fond má povinnost vyhotovovat své účetní závěrky v souladu s požadavky IFRS od 1.1.2016. Tato povinnost je založena na ustanovení § 19a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s požadavkem bodu 20.1 přílohy I Nařízení č. 809/2004.



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



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