



# Výroční zpráva

za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015

IMOS development,  
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

(do 15. 1. 2016 IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.)





## **OBSAH**

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře .....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	11
Profil Fondu .....	13
Účetní závěrka .....	19
Zpráva o vztazích .....	42





# 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 **IMOS development**, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do dne 15. 1. 2016 IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „Emitent“ nebo „Fond“, za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Brně dne 23. března 2016

.....  
IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
Ing. Jiří Rulíšek, statutární ředitel

# 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 protinávhrhy. 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 přítomní vlastníci nejméně 30 % 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.

Pokud tyto stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

### Působnost valné hromady

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu 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,
- 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) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku společnosti, včetně souvisejících dluhů,
- s) 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 Fondu.

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

**Statutární ředitel**

**Ing. Jiří Rulíšek**

(od 29. 12. 2015)

narozen: 28. 5. 1951

Ing. Jiří Rulíšek je absolventem Vysokého učení technického Brno v oboru dopravní stroje, manipulační zařízení. V oblasti vedení a řízení podniku pracuje od roku 1993, kdy se stal majitelem a předsedou představenstva společnosti IMOS Brno, a.s. Za dvacetiletou kariéru založil, případně odkoupil obchodní podíly několika společností. Některé z těchto společností prošly transformací a jsou prosperujícími společnostmi s kapitálem více než 500 miliónů Kč. Kromě Fondu jsou jimi společnost SNEŽNÍK, a.s. a IMOS Asset s.r.o. V oblasti nemovitostí má Ing. Jiří Rulíšek praxi více než deset let. Od roku 2009 působí v představenstvu Fondu.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který Fond zastupuje. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy,

stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel 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.

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi. Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu. Za Emitenta jedná vždy statutární ředitel.

## **SPRÁVNÍ RADA**

**Předseda správní rady:** **Ing. Marek Zaduban** (od 29. 12. 2015)  
narozen: 1. 5. 1972  
vzdělání: vysokoškolské

Marek Zaduban je absolventem Vysokého učení technického Brno v oboru pozemní stavby. Svou profesní praxi započal v roce 1992 ve společnosti IMOS – VHS a.s., kde působil na pozici mistra. Působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se realizací staveb, výrobou a prodejem betonového zboží. Od roku 2008 je výrobním ředitelem ve společnosti IMOS facility, a.s.

**Člen správní rady:** **Ing. Soňa Petrlová** (od 29. 12. 2015)  
narozena: 10. 7. 1962  
vzdělání: vysokoškolské

Soňa Petrlová je absolventkou Vysoké školy báňské v Ostravě, oboru podniková ekonomika. Profesní praxi zahájila v roce 1987 v České spořitelně, a.s., kam nastoupila na pozici ekonoma pobočky, později se stala vedoucí ekonomického úseku pobočky. Po odchodu z České spořitelny působila na ekonomických pozicích v potravinářství, stavební výrobě a logistice. Od roku 2006 je ekonomickou ředitelkou společnosti IMOS facility, a.s.

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 minimálně z jednoho a maximálně ze čtyř 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. Má-li správní rada jen jednoho člena, je člen správní rady zároveň předsedou správní rady a jeho rozhodnutí je považováno za rozhodnutí správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi. V roce 2015 správní rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Generální ředitelka **Monika Rulíšková**  
Ředitelka investic **MVDr. Hana Vypelková**

### PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Ing. Jiří Rulíšek** (od 21. 9. 2015)  
narozen: 28. 5. 1951  
vzdělání: vysokoškolské

Ing. Jiří Rulíšek je absolventem Vysokého učení technického Brno v oboru dopravní stroje, manipulační zařízení. V oblasti vedení a řízení podniku pracuje od roku 1993, kdy se stal majitelem a předsedou představenstva společnosti IMOS Brno, a.s. Za dvacetiletou kariéru založil, případně odkoupil obchodní podíly několika společností. Některé z těchto společností prošly transformací a jsou prosperujícími společnostmi s kapitálem více než 500 miliónů Kč. Kromě Fondu jsou jimi společnost SNEŽNÍK, a.s. a IMOS Asset s.r.o. V oblasti nemovitostí má Ing. Jiří Rulíšek praxi více než deset let. Od roku 2009 působí v představenstvu Fondu.

Portfolio manažer **Radim Vitner** (do 21. 9. 2015)  
narozen: 1976  
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnosti, 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 Zepher International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice.

## 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu vykonávají svoji 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 dozorčího 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

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

### 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

Výkon funkce osob s řídicí pravomocí je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

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

Člen statutárního orgánu držel ve svém vlastnictví ke konci účetního období 3 856 ks kmenových akcií Fondu.

Ostatní vedoucí osoby držely ve svém vlastnictví ke konci účetního období 3 062 ks kmenových akcií Fondu.

Žádní členové dozorčího orgánu nevlastnili 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.

V roce 2015 vedl Fond 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. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a vymezen 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 táž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2015 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU**

Základní kapitál Emitenta k 31. 12. 2015 činil 691 800 000 Kč a byl rozdělen na 6 918 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací a účasti na valné hromadě Emitenta. K převodu zakladatelských akcií je nezbytný předchozí souhlas společnosti, jejímž jménem jedná představenstvo. Právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií Emitenta anebo právo držet podíl na likvidačním zůstatku Emitenta lze převádět odděleně.

### Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 31. 12. 2015

Dne 1. 12. 2015 rozhodla valná hromada Emitenta o:

- štěpení 6 918 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 000 Kč vydaných ve formě cenného papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře na 69 180 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 10 000 Kč, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře;

- změně druhu akcií emitovaných Emitentem a to následovně:

a) 62 262 kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenné papíru na řad,



tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a

b) 6 918 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty;

- změně stanov Emitenta.

O výše uvedených skutečnostech byl sepsán notářský zápis NZ669/2015 panem Mgr. Petrem Elšíkem, když rozhodnutí valné hromady notářského zápisu nabylo účinnosti ke dni nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby osobám uvedeným v rozhodnutí valné hromady pod bodem D. písm. c) a d).

Dne 15. ledna 2016 byly do obchodního rejstříku zapsány změny související s výše uvedeným rozhodnutím valné hromady Emitenta.

Emitent od 15. 1. 2016 vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 622 620 000 Kč a je rozdělen na 62 262 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

#### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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

#### **Práva spojená s investičními akciemi**

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

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů.

Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (v oddílu Správní náklady), 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 vykonává svoji funkci ve spolupráci s administrátorem Fondu, investiční společností AMISTA, která je 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.

### Akcie Emitenta k 31. 12. 2015:

Druh: Zakladatelské akcie

Forma: Kmenová akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: 100 000 Kč

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 6 918 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

### Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 31. 12. 2015

Dne 15. ledna 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s rozhodnutím valné hromady Emitenta o změně právní formy a to z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem.

### Akcie Emitenta platné od 15. ledna 2016:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 62 262 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041936

Počet emitovaných akcií: 6 918 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 25. 1. 2016.

## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

K rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2015, byly cenné papíry Emitenta, představující 6 918 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč, převoditelné pouze s předchozím souhlasem představenstva Fondu.

Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 31. 12. 2015:

Od 15. ledna 2016 mají cenné papíry emitované Emitentem následující omezení převoditelnosti: Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele. Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2015 (kmenové akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Ing. Jiří Rulíšek	55,74	55,74
Monika Rulíšková	44,26	44,26

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent k rozhodnému dni, tj. k 31. 12. 2015, nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 31. 12. 2015:

Od 15. ledna 2016 vydává Emitent investiční akcie, které nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV


Zakladatelské akcie nemají žádná omezení hlasovacího práva. Investiční akcie 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 a změnu stanov Fondu.



Dle stanov Fondu rozhoduje o doplňování a změnách stanov valná hromada na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. Investorů, účastníků 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**

Emitent neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí.

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

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

#### **20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

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

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

## ČINNOST FONDU

V roce 2015 byla dokončena transformace Fondu s rozhodným dnem 1. 12. 2014 na základě Projektu rozdělení společnosti IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s. odštěpením sloučením odštěpované části jmění s nástupnickou společností SNĚŽNÍK, a.s. Tato zpráva je vypracována v souladu s uvedenou skutečností, a proto obsahuje údaje za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015

K datu 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky o povolení k činnosti samosprávného fondu podle §480 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a to na základě naší žádosti ze dne 25. 6. 2014.

Změna právní formy Fondu schválená valnou hromadou konanou dne 1. 12. 2015, dne 29. 12. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu funkce pro statutární orgány Fondu v souvislosti se změnou právní formy. Tyto skutečnosti byly zapsány do obchodního rejstříku dne 15. 1. 2016. Poté, s účinností od 25. 1. 2016, byly investiční akcie Fondu přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha. V této Výroční zprávě jsou uvedeny informace v souladu se stanovami a statutem Fondu vydaným v souvislosti se změnou právní formy Fondu. V průběhu roku 2015 vykonával Fond svou činnost v souladu se svým statutem platným pro rok 2015.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

V roce 2015 společnost pokračovala v prodeji dokončených bytů v Ostravě; v lokalitě Máchovna u Berouna probíhala výstavba rodinných domů a jejich prodej, pokračoval prodej pozemků v Karlových Varech. V rámci projektu Slatina – Zelené město byly dokončeny a uvedeny do provozu obchodní prostory, prodány byly téměř všechny bytové jednotky ve dvou bytových domech, zahájena byla výstavba dalších dvou bytových domů. V roce 2015 byly uzavřeny smlouvy o prodeji a pronájmu pozemků projektu pro období let 2015 až 2018 Rokytka park v Praze, nakoupeny byly nemovitosti pro další developerské projekty v Brně. Výnosy z pronajatých nemovitostí vykázaly mírný nárůst.

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2015 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 211 288 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z prodeje a pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

## STAV MAJETKU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2015 aktiva v celkové výši 1 963 342 tis. Kč.

Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem ve výši 1 706 676 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 160 856 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 13 481 tis. Kč.



## PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 963 342 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 383 142 tis. Kč (příčemž základní kapitál činí 691 890 tis. Kč), nerozděleným ziskem minulých let ve výši 331 672 tis. Kč a dále přijatými úvěry od bank ve výši 342 229 tis. Kč.

## VÝHLED PRO ROK 2016

V dalším účetním období bude Fond pokračovat ve správě svého portfolia nemovitostí. Výnosy budou reinvestovány, Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

Fond bude naplňovat investiční strategii danou statutem Fondu, a to investováním jak do aktiv nemovité povahy, tak i do aktiv mající formu akcií nebo podílů na obchodních společnostech.

V Brně dne 23. března 2016

.....  
IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
Ing. Jiří Rulíšek, statutární ředitel

# Profil Fondu

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do data zápisu do obchodního rejstříku, tedy do 15. 1. 2016 IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.), dále také „Fond“.

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Sídlo:

**Ulice:** Gajdošova 4392/7  
**Obec:** Židenice, Brno  
**PSČ:** 615 00

### Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a se zákonem č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci.

Valná hromada Fondu dne 17. 6. 2015 schválila dle zákonných požadavků nové stanovy. Tímto dnem se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále také ZISIF), začal platit nový statut Fondu a AMISTA investiční společnost se stala statutárním orgánem Fondu.

Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp.2014/00283/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond.

Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo ke dni 29. 12. 2015 k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 15. 1. 2016.

### Identifikační údaje:

**IČ:** 28516842  
**DIČ:** CZ28516842

### Základní kapitál:

**Základní kapitál:** 691 800 tis. Kč; splaceno 100 %

**Akcie:****Akcie:** 6 918 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč**Čistý obchodní majetek:** 1 383 142 tis. Kč**2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU****a) Změny zapsané v obchodním rejstříku během účetního období**Změna sídla:

Brno - Židenice, Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00 (vymazáno 3. srpna 2015)

Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno (zapsáno 3. srpna 2015)

Změna v předmětu podnikání:

Kolektivní investování (vymazáno 3. srpna 2015)

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (zapsáno 3. srpna 2015)

Změna ve složení statutárního orgánu:Představenstvo:

Předseda představenstva Ing. Jiří Rulíšek (zapsáno 7. října 2015)

Místopředseda představenstva Pavel Vyplašil (vymazáno 3. srpna 2015)

Člen představenstva Ing. Marek Zaduban (vymazáno 3. srpna 2015)

(zapsáno 7. října 2015)

Člen představenstva Monika Rulíšková (zapsáno 7. října 2015)

Člen představenstva Ing. Milan Kisela (vymazáno 3. srpna 2015)

Člen představenstva MVDr. Hana Vyplelová (vymazáno 3. srpna 2015)

Jediný člen představenstva AMISTA investiční společnost, a.s., (zapsáno 3. srpna 2015)

IČO: 274 37 558 (vymazáno 7. října 2015)

Praha, Pobřežní 620/3, okres Hlavní město Praha,

PSČ 186 00

Den vzniku členství: 17. června 2015

Den zániku členství: 21. září 2015

Při výkonu funkce zastupuje:

Ing. Petr Janoušek

Změna způsobu jednání:

Jménem společnosti jedná předseda představenstva. (vymazáno 3. srpna 2015)

Společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého (zapsáno 3. srpna 2015)

pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. (vymazáno 7. října 2015)

Společnost zastupuje vždy předseda představenstva nebo místopředseda představenstva samostatně. (zapsáno 7. října 2015)



#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Soňa Petrlová	(vymazáno 3. srpna 2015)
Člen dozorčí rady	Ing. Soňa Petrlová	(zapsáno 3. srpna 2015)
Člen dozorčí rady	Monika Rulíšková	(vymazáno 3. srpna 2015)
Člen dozorčí rady	Mgr. Tomáš Zimmer	(vymazáno 3. srpna 2015)

#### Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. (zapsáno 3. srpna 2015)

Společnost IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Brno, Židenice, Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, IČ: 28516842 se rozdělila formou rozdělení odštěpení sloučením s tím, že část jmění přešla na nástupnickou společnost SNĚŽNÍK, a.s. se sídlem Brno, Židenice, Gajdošova 4392/7, IČ: 26979136. (zapsáno 2. září 2015)

#### **a) Změny zapsané v obchodním rejstříku po konci účetního období**

##### Změna obchodní firmy:

IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s. (vymazáno 15. ledna 2016)

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (zapsáno 15. ledna 2016)

##### Změna ve složení statutárního orgánu:

##### Představenstvo:

Předseda představenstva	Ing. Jiří Rulíšek	(vymazáno 15. ledna 2016)
Člen představenstva	Ing. Marek Zaduban	(vymazáno 15. ledna 2016)
Člen představenstva	Monika Rulíšková	(vymazáno 15. ledna 2016)

##### Statutární ředitel:

Statutární ředitel Jiří Rulíšek (zapsáno 15. ledna 2016)

##### Změna způsobu jednání:

Společnost zastupuje vždy předseda představenstva nebo místopředseda představenstva samostatně. (vymazáno 15. ledna 2016)

Společnost zastupuje vždy statutární ředitel. (zapsáno 15. ledna 2016)

##### Správní rada:

Předseda správní rady	Marek Zaduban	(zapsáno 15. ledna 2016)
Člen správní rady	Soňa Petrlová	(zapsáno 15. ledna 2016)

##### Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady Ing. Soňa Petrlová (vymazáno 15. ledna 2016)

##### Změna počtu akcií:

6 918 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. K převodu akcií je nezbytný předchozí souhlas společnosti, jejímž jménem jedná představenstvo. (vymazáno 15. ledna 2016)

62 262 ks kusové akcie na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie. (zapsáno 15. ledna 2016)

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Změna výše základního kapitálu:

691 800 000 Kč. Splaceno 100 %.

(vymazáno 15. ledna 2016)

622 620 000 Kč. Splaceno 100 %. Zapisovaný základní kapitál.

(zapsáno 15. ledna 2016)

Ostatní skutečnosti:

Společnost může vytvářet podfondy ve smyslu § 165 a násl. zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(zapsáno 15. ledna 2016)

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

Obhospodařovatelem Fondu byla do 21. září 2015 společnost AMISTA, investiční společnost, a.s., IČ 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00. Správu majetku Fondu prováděl portfolio manažer, který je zaměstnancem investiční společnosti (bližší informace o osobě portfolio manažera jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bodu č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer).

Od 21. září 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond (bližší informace o osobě portfolio manažera jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer).

### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název:

**Česká spořitelna, a.s.**

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

IČO:

45244782

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 1. 10. 2015. Do 30. 9. 2015 byla depozitářem Fondu ČSOB, a.s.

### 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 TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU 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 byla do 21. září 2015 obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2015. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu. Fond nevyplatil obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

Od 21. 9. 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond (viz. bod č. 1 této části Výroční zprávy). Fond nevyplatil vedoucím osobám ani pracovníkům žádné úplaty.

## 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 v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 706 676 tis. Kč, nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 2 286 tis. Kč (pořizovací cena: 2 000 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 13 481 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 VZTAZÍCH

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

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

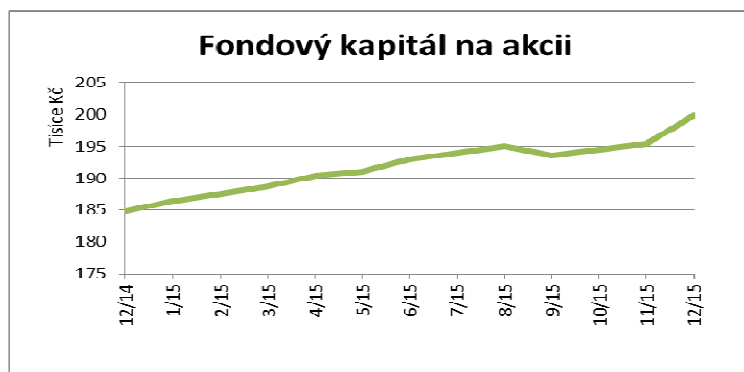
## 12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč):	1 383 143 090	1 278 358 466
Počet vydaných kmenových akcií* (ks)	6 918	6 918
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	199 934	184 787

\* zakladatelské a investiční akcie byly emitovány v lednu 2016



## 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

Ke dni 19. 3. 2015 byla provedena ve statutu Fondu aktualizace údajů a zejména revize ustanovení o pravidlech a lhůtách pro oceňování majetku a závazků Fondu, kdy se nově aktuální hodnota akcie Fondu stanovuje nejméně 4krát ročně, nejpozději pak vždy k 25. kalendářnímu dni měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí.

Ke dni 3. 8. 2015 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti s překlopením na obhospodařovaný fond ve smyslu požadavků ZISIF.

Ke dni 21. 9. 2015 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti s nabytím právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

## 15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy nastaly tyto skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Do obchodního rejstříku bylo dne 15. 1. 2016 zapsáno rozhodnutí České národní banky, které udělilo Ing. Jiřímu Rulíškovu souhlas s výkonem funkce statutárního ředitele samosprávného investičního fondu společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29. prosince 2015. Téhož dne nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky, které udělilo Ing. Marku Zadubanovi a Ing. Soně Petrlové souhlas s výkonem funkce člena správní rady samosprávného investičního fondu společnosti IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. I tato skutečnost byla zapsána v obchodním rejstříku dne 15. 1. 2016.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ke dni 29. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 15. 1. 2016.

Ke dni 15. 1. 2016 byl vydán aktualizovaný statut Fondu.

Rozhodnutím generálního ředitele Burzy cenných papírů Praha, a.s. byly k obchodování na regulovaném trhu burzy přijaty s účinností od 25. 1. 2016 zaknihované investiční akcie Fondu (ISIN CZ0008041936, bez jmenovité hodnoty).

## 16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty a Přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Vzhledem k fúzi, která proběhla k rozhodnému dni 1. 12. 2014, jsou v Rozvaze, podrozvahových položkách a příloze uvedeny údaje ze zahajovací Rozvahy k 1. 12. 2014 a údaje ve Výkazu zisku a ztráty a v příloze charakteru nákladových a výnosových účtů nejsou vyplňovány vzhledem k nesrovnalosti údajů mezi účetními obdobími.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky. V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku, včetně Přílohy účetní závěrky a Zprávu o vztazích.

# Účetní závěrka

Účetní jednotka:

IMOS development, investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

IČO: 28516842

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. 3. 2016

## ROZVAHA k 31. 12. 2015

Označ.	AKTIVA	Poznámka	31. 12. 2015	1. 12. 2014
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	10	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální	13	0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	
2b	ostatní		0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11	13 481	28 826
3a	splatné na požádání		13 481	28 826
3b	ostatní pohledávky		0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	160 856	4 900
4a	splatné na požádání		0	0
4b	ostatní pohledávky		160 856	4 900
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0
5b	ostatních subjektů		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	2 286	2 287
7a	v bankách		0	0
7b	v ostatních subjektech			
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	0	0
8a	v bankách		0	0
8b	v ostatních subjektech			
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0
9a	zřizovací výdaje		0	0
9b	goodwill		0	0
9c	ostatní		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	1 706 676	1 686 984
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
10b	Ostatní		1 706 676	1 686 984
11	Ostatní aktiva	19	79 681	68 127
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	362	1 219
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1 963 342</b>	<b>1 792 343</b>

Označ.	PASIVA	Poznámka	31. 12. 2015	1. 12. 2014
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	342 229	261 322
1a	splatné na požádání		0	0
1b	ostatní závazky		342 229	261 322
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	0	0
2a	splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
2b	ostatní závazky		0	0
2ba	v tom: úsporné se splatností		0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0
2bc	termínové se splatností		0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	182 048	94 728
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	55 923	157 935
6	Rezervy	26	0	0
6a	na důchody a podobné závazky		0	0
6b	na daně		0	0
6c	ostatní		0	0
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál		691 800	691 800
8a	v tom: splacený základní kapitál		691 800	691 800
9	Emisní ážio		0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	108 604	108 604
10a	povinné rezervní fondy		108 604	108 604
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0
10c	ostatní rezervní fondy		0	0
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0
10e	rizikový fond		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	28	0	0
13	Oceňovací rozdíly	29	49 110	146 282
13a	z majetku a závazků		48 824	145 995
13b	ze zajišťovacích derivátů		0	0
13c	z přepočtu účastí		286	287
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	331 672	331 672
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	201 956	0
16	Vlastní kapitál		1 383 142	1 278 358
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>1 963 342</b>	<b>1 792 343</b>

<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>		<b>Poznámka</b>	<b>31. 12. 2015</b>	<b>1. 12. 2014</b>
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	0
2	Poskytnuté zástavy	31	957 391	717 918
3	Pohledávky ze spotových operací		0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací		0	0
5	Pohledávky z opcí		0	0
6	Odepsané pohledávky		83	347
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	33	0	1 792 343
<b>Podrozvahová pasiva</b>				
9	Přijaté přísliby a záruky	32	16 790	11 412
10	Přijaté zástavy a zajištění	32	3 161	0
11	Závazky ze spotových operací		0	0
12	Závazky z pevných termínových operací		0	0
13	Závazky z opcí		0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	33	0	0

Účetní jednotka:  
 IMOS development, investiční fond  
 s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno  
 IČO: 28516842  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. 3. 2016

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za období 1. 12. 2014 – 31. 12. 2015**

(tis. Kč)

Označ.	Poznámka	31. 12. 2015	1. 12. 2014	
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	4	1 296	0
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-7 997	0
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	-287	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	241 930	0
7	Ostatní provozní výnosy	7	86 174	0
8	Ostatní provozní náklady	7	-29 491	0
9	Správní náklady	8	-71 524	0
9a	náklady na zaměstnance		0	0
9aa	mzdy a platy		0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění		0	0
9b	ostatní správní náklady		-71 524	0
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. Majetku		0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku		0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku		0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. Majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. Majetku		0	0
11a	odpisy hmotného majetku		0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0	0
11d	odpisy nehmotného majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	26	187	0
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		191	0
13b	tvorba rezerv na záruky		0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post. Pohledávek		-4	0
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	6	-9 000	0



16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	26	0	0
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		211 288	0
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23	Daň z příjmů		-9 332	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		201 956	0
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>		<b>211 288</b>	<b>0</b>

Účetní jednotka:  
 IMOS development, investiční fond  
 s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno  
 IČO: 28516842  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
 kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. 3. 2016

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 31. 12. 2015

(tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2014	691 800	0	0	104 816	0	46 146	280 122	1 122 884
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurz.rozd. a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	93 941	0	93 941
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	3 788	0	0	138 796	142 584
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek 30. 11. 2014</b>	<b>691 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 604</b>	<b>0</b>	<b>140 087</b>	<b>418 918</b>	<b>1 359 409</b>
Zůstatek k 1. 12. 2014	691 800	0	0	108 604	0	146 282	331 672	1 278 358
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurz.rozd. a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-97 172	0	-97 172
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	201 956	201 956
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek 31. 12. 2015</b>	<b>691 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 604</b>	<b>0</b>	<b>49 110</b>	<b>533 628</b>	<b>1 383 142</b>

K rozhodnému dni fúze (1. 12. 2014) byla vyhotovena zahajovací rozvaha, která zohlednila změny plynoucí z Projektu rozdělení majetku fondu odštěpením sloučením s majetkem společnosti SNĚŽNÍK, a.s. Odštěpovaný majetek byl proúctován proti nerozdělenému zisku ve výši 87 246 tis. Kč; hodnota oceňovacích rozdílů byla navýšena o 6 195 tis. Kč.



# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2015

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika Fondu

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“) byl založen zakladatelskou listinou ze dne 13. 8. 2008, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 14490 dne 21. ledna 2009 pod původním názvem MAO, uzavřený investiční fond, a.s. Povolení k činnosti investičního fondu Č. j. 2008/13636/570, Sp. 2008/2227/57, bylo vydáno Českou národní bankou dne 26. 11. 2008 a téhož dne nabylo právní moci.

Dnem 21. 9. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Čj.: 2015/099332/CNB/570, S-Sp-2014/00283/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZISIF tento Fond.

Rozhodnutím valné hromady Fondu došlo ke dni 29. 12. 2015 k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 15. 1. 2016.

### Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

### Sídlo Fondu

Gajdošova 4392/7  
Židenice, 615 00 Brno  
Česká republika

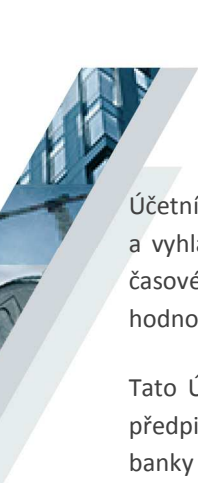
### Statutární orgány Fondu

#### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	Ing. Jiří Rulíšek	(od 29. 12. 2015)
--------------------	-------------------	-------------------

#### SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Ing. Marek Zaduban	(od 29. 12. 2015)
Člen správní rady:	Ing. Soňa Petřlová	(od 29. 12. 2015)



Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, 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 MF 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.

Akcie fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení 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. Vzhledem k fúzi, která proběhla k rozhodnému dni 1. 12. 2014, jsou v Rozvaze, podrozvahových položkách a příloze uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy k 1. 12. 2014 a údaje ve Výkazu zisku a ztráty a v příloze charakteru nákladových a výnosových účtů nejsou vyplňovány vzhledem k nesrovnalosti údajů mezi účetními obdobími. Účetní závěrka je tedy sestavená za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

### B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie, včetně podílových listů a ostatních podílů, jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,

d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům držným do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

### **Finanční deriváty a zajišťování**

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. 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 Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

### **C. Majetek jako investiční příležitost**

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné

k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

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

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

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 schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem.

Majetkovou účastí s podstatným vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém má fond nejméně 20% účast na jeho základním kapitálu. Fond má v tomto případě podstatný vliv na řízení subjektu, který vyplývá z podílu na základním kapitálu nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. 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 jednájí 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).

#### **D. Ostatní aktiva**

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

#### **E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

**Pohledávky určené k investování** jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. 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. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

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.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, určených k investování na základě předpokladu vymožení

- e) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- f) zažalované, se sníží o 50 %,
- g) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- h) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- i) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

**Poskytnuté úvěry a zápůjčky** jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

## F. Přepočítání 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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako zisk nebo ztráta z finančních operací.

## G. Zdanění

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 z titulu změny ocenění investičního majetku, zachycena je ve fondovém kapitálu.

## H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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



## I. 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.

## J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

## 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v roce 2015 nezměnily.

## 4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	11	0
z půjček	1 285	0
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů	-7 997	0
Ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>-6 701</b>	<b>0</b>

Fond uplatnil úroky z prodlení ve výši 54 tis. Kč, prominul 337 tis. Kč úroků z prodlení účtovaných v roce 2013.

## 5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	0	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	-287	0
<b>Celkem</b>	<b>-287</b>	<b>0</b>

## 6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	241 930	0
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk /ztráta) z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem	-9 000	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
<b>Celkem</b>	<b>232 930</b>	<b>0</b>

Ztráta z převodu účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 9 000 tis. Kč je uvedena ve výkazu zisků a ztráty na řádku 15.

## 7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Ostatní provozní výnosy	86 174	0
Ostatní provozní náklady	-29 491	0
<b>Celkem</b>	<b>56 683</b>	<b>0</b>

Ostatní provozní náklady Fondu jsou náklady z titulu pojistného a zúčtování projektových výstupů. Ostatní provozní výnosy obsahují převážně tržby z prodeje služeb, úplat za zřízení věcného břemene a z převodu práv k projektovým výstupům.

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015 tyto správní náklady:

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
<b>Náklady na zaměstnance</b>		
Mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní správní náklady</b>		
z toho náklady na obhospodařování	1 150	0
náklady na odborného poradce	0	0
náklady na administraci	360	0
náklady na depozitáře	465	0
náklady na audit	175	0
právní poradenství	203	0
náklady na opravy dlouhodobého majetku	2 510	0
ostatní náklady (správa nemovitostí)	66 661	0
<b>Celkem</b>	<b>71 524</b>	<b>0</b>

## Rozdělení nákladů na auditorské služby

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Finanční audit	175	0
Účetní poradenství	0	0
Daňové poradenství	0	0
Ostatní služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>175</b>	<b>0</b>

Fond neměl v roce 2015 žádné zaměstnance. Portfolio manažer do 21. 9. 2015 byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. Od tohoto data vykonává funkci portfolio manažera statutární ředitel Fondu bezúplatně.

## 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

## 10. POKLADNA

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Pokladna	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Zůstatky na běžných účtech	13 481	28 826
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>13 481</b>	<b>28 826</b>

## 12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Půjčky	160 856	4 900
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>160 856</b>	<b>4 900</b>

Hodnota půjček je vykázána včetně úroků; Fond eviduje půjčku dceřiné společnosti RUBELA, a. s., IČO: 27731952, ve výši 400 tis. Kč dle Smlouvy o půjčce z roku 2007, zápůjčku propojené osobě společnosti IMOS facility, a. s., IČO: 26907453, ve výši 34 500tis. Kč a zápůjčky propojené osobě SNĚŽNÍK, a.s., IČO: 26979136, ve výši 30 000 tis. Kč a ve výši 94 684 tis. Kč z titulu vyúčtování vzájemných závazků a pohledávek podle Projektu rozdělení majetku fondu odštěpením sloučením s majetkem společnosti SNĚŽNÍK, a.s. Zápůjčky společnostem IMOS facility, a.s. a SNĚŽNÍK, a.s. jsou úročeny.

### 13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIŘY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladní poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	0	0
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	0	0
Obchodní podíl – RUBELA, a.s., IČ: 27731952	50%	50%
Hodnota při nabytí účasti	2 000	2 000
Rozdíl z přecenění na reálnou hodnotu	286	287
<b>Celkem</b>	<b>2 286</b>	<b>2 287</b>

Fond nevlastnil k 31. 12. 2015 akciový podíl na základním kapitálu žádné jiné společnosti. Účasti byly k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 2080-03/2016 společnosti AREAS BRNO spol. s r.o.

## 17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.

## 18. DLOUHODOBÝ HDMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek byl k rozvahovému dni přeceněn výnosovou (v případě pronajímaných nemovitostí) nebo porovnávací metodou (u nemovitostí určených k prodeji) na reálnou hodnotu znaleckým posudkem č. 2080-03/2016 společnosti AREAS BRNO spol. s r.o.

### Změny ostatního dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	zálohy	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>							
K 1. prosinci 2014	1 064 179	8 324	492 636	0	121 576	269	1 686 984
Přírůstky	281 305	4 404	178 844	0	534 571	33 064	1 032 188
Úbytky	-300 988	0	-112 026	0	-464 435	-32 763	-910 212
Ostatní změny	-69 714	1	-32 452	0	-119	0	-102 284
<b>K 31. prosinci 2015</b>	<b>974 782</b>	<b>12 729</b>	<b>527 002</b>	<b>0</b>	<b>191 593</b>	<b>570</b>	<b>1 706 676</b>

## 19. OSTATNÍ AKTIVA

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Pohledávky za odběrateli	23 990	49 863
Poskytnuté zálohy	9 182	8 190
Ostatní pohledávky	36 002	101
Daně	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné účty	10 507	9 973
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>79 681</b>	<b>68 127</b>

Fond eviduje dlouhodobou pohledávku z titulu nájmu ve výši 36 000 tis. Kč.

## 20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Náklady příštích období	362	1 219
<b>Celkem</b>	<b>362</b>	<b>1 219</b>

## 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Splatné na požádání (do 1 roku)	54 746	45 079
Splatné od 1 roku do 5 let	195 020	143 921
Splatné nad 5 let	92 463	72 322
<b>Celkem</b>	<b>342 229</b>	<b>261 322</b>

## Přehled závazků vůči bankám

v tis. Kč	1. 12.2014	splácení	čerpání	31. 12. 2015	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 roku do 5 let	Splatné nad 5 let	splatnost úvěru
ČSOB, a.s.	14 598	14 598	0	0	0	0	0	31.12.2015
ČSOB, a.s.	47 289	5 633	0	41 656	5 363	36 293	0	31.12.2020
Komerční banka, a.s.	16 403	9 154	0	7 249	7 249	0	0	31.12.2016
Komerční banka, a.s.	5 548	3 096	0	2 452	2 452	0	0	31.12.2016
GE Money Bank, a.s.	40 750	4 680	0	36 070	4 680	18 720	12 670	1.7.2023
GE Money Bank, a.s.	0	70 000	70 000	0	0	0	0	
ČS, a.s.	0	4 998	100 000	95 002	9 996	39 984	45 022	20.6.2025
Oberbank AG	0	938	45 000	44 062	5 625	22 500	15 937	30.9.2023
Oberbank AG	110 641	16 533	0	94 108	15 261	61 043	17 804	28.2.2022
Oberbank AG	26 093	4 463	0	21 630	4 120	16 480	1 030	28.2.2021
<b>CELKEM</b>	<b>261 322</b>	<b>134 093</b>	<b>215 000</b>	<b>342 229</b>	<b>54 746</b>	<b>195 020</b>	<b>92 463</b>	

Fond uzavřel v roce 2015 smlouvy o úvěru s Českou spořitelnou, a.s. a Oberbank AG pobočka Česká republika ve výši 235 miliónů Kč, přičemž čerpáno bylo 145 miliónů Kč v roce 2015 a 90 miliónů začátkem roku 2016. V průběhu roku byl postupně čerpán a splácen revolvingový úvěr poskytnutý GE Money bank, a.s., ostatní úvěry byly spláceny pravidelnými splátkami.

## Hodnota majetku zastaveného ve prospěch bank

Nemovitost	K 31. 12. 2015	Zástava ve prospěch
Parkovací dům	124 061 538	Komerční banka, a.s.
administrativní komplex Nová Osada	104 366 465	ČSOB, a.s.
pozemky Černovice	64 335 000	GE Money Bank, a.s.
areál Zelenina Slatina	101 672 089	GE Money Bank, a.s.
areál Lesná C.M.B.	34 000 000	ČSOB, a.s.
areál Olomouc Nová ulice	75 133 629	Ober bank AG
areál Brno J. Babáka	223 113 894	Ober bank AG
areál SKANSKA Bohunická	116 518 817	ČS, a.s.
retail A+B Slatina	106 921 900	ČS, a.s.
areál Brno Leitnerova	7 267 500	ČS, a.s.
	<b>957 390 832</b>	

## 22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 24. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Závazky	80 725	41 845
Přijaté zálohy	84 392	31 254
Ostatní závazky za společníky	0	0
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO	13 740	12 947
Odložený daňový závazek	2 796	7 939
Dohadné účty	395	743
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>182 048</b>	<b>94 728</b>

## 25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	31. 12. 2015	2014
Výnosy a výdaje příštích období	55 923	157 935
<b>Celkem</b>	<b>55 923</b>	<b>157 935</b>

Výnosy příštích období představují hodnotu prodávaných nemovitostí na základě kupních smluv s klienty, u nichž nebyl k datu Účetní závěrky podán návrh na vklad do katastru nemovitostí a hodnotu dlouhodobého nájmu.

## 26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2015
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond eviduje opravné položky k pohledávkám ve výši 270 tis. Kč, které jsou součástí ostatních aktiv uvedených na řádku 11 Ostatní aktiva. Ve výkazu zisku a ztráty je uvedena na řádku 13a částka 191 tis. Kč, která znamená rozpuštění opravných položek k pohledávkám. V minulém účetním období fond odepsal pohledávky ve výši 4 tis. Kč; tato částka je uvedena na řádku 13c Výkazu zisků a ztráty.

## 27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Investiční Fond vydal akcie související se založením Fondu. Jednalo se o 6 918 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Rozhodnutím valné hromady ze dne 1. 12. 2015 došlo k rozdělení těchto akcií na 62 262 ks akcií zakladatelských na jméno v listinné podobě a na 6 918 ks akcií investičních na jméno v zaknihované podobě. Tím byla snížena hodnota základního kapitálu Fondu na částku 622 620 tis. Kč. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 15. 1. 2016.

Fondový kapitál	31. 12. 2015	1. 12. 2014	31. 12. 2013
Fondový kapitál	1 383 143 090	1 278 358 466	1 122 884 177
Počet vydaných akcií	6 918	6 918	6 918
<b>Fondový kapitál na 1akcii</b>	<b>199 934</b>	<b>184 787</b>	<b>162 313</b>

## 28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 201 956 tis. Kč je tvořen zejména z titulu pronájmu a prodeje dlouhodobého hmotného majetku. Zisk roku 2014 byl rozdělen v rámci zahajovací rozvahy k 1. 12. 2014.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond	Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 1. prosinci 2014	0	331 672	108 604	0
Zisk/Ztráta 2014	0	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2014:				
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015 před rozdělením VH za rok 2015</b>	<b>0</b>	<b>331 672</b>	<b>108 604</b>	<b>0</b>

## 29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účástí	Ostatní	celkem
Zůstatek k 1. lednu 2014	45 858	0	0	288	0	46 146
Snížení	48 017	0	0	1	0	48 018
Zvýšení	146 903	0	0	0	0	146 903
Vliv odložené daně	-4 944	0	0	0	0	-4 944
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>139 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>140 087</b>
Zůstatek k 1. lednu 2015	145 995	0	0	287	0	146 282
Snížení	102 285	0	0	1	0	102 286
Zvýšení		0	0	0	0	0
Vliv odložené daně	5 114	0	0	0	0	5 114
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>48 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>49 110</b>

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2015, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 2080-03/2016 zpracovaného společností AREAS Brno, spol. s r.o. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou, stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2015, je vykázán jako oceňovací rozdíl.



### 30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

#### A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	211 288	0
Daň z příjmů dopočet rok 2014	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	2 489	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	-27 118	0
<b>Základ daně</b>	<b>186 659</b>	<b>0</b>
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky - dary	-20	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>186 639</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití platné sazby</b>	<b>9 332</b>	<b>0</b>

#### B. Odložený daňový závazek/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 závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2015 odložený daňový závazek ve výši 2 796 tis. Kč.

### 31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Poskytnuté zástavy	957 391	717 918
<b>Celkem</b>	<b>957 391</b>	<b>717 918</b>

Tyto zástavy eviduje Fond v rámci dlouhodobých bankovních úvěrů. Jejich přehled je uveden v bodu 21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM.

### 32. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Přijaté přísliby a záruky	16 790	11 412
Přijaté zástavy a zajištění	3 161	0
<b>Celkem</b>	<b>19 951</b>	<b>11 412</b>

### 33. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	31. 12. 2015	1. 12. 2014
Ostatní aktiva	0	1 792 343
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 792 343</b>

Fond se stal v roce 2015 samosprávným fondem, kdy obhospodařovatelem je sám Fond.

### 34. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. prosinci 2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s. z titulu vyúčtování fúze	0	0	94 684	0
zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.	0	0	30 000	0
úroky zápůjčka SNĚŽNÍK, a.s.	577	0	577	0
půjčka RUBELA, a.s.	0	0	400	0
zápůjčka IMOS facility, a.s.	0	0	34 500	0
úroky zápůjčka IMOS facility, a.s.	708	0	695	0
nájem s IMOS facility, a.s.	31 660	0	0	0
smlouva o poskytování služeb s IMOS facility, a.s.	0	24 494	0	5 194
ostatní obchodní vztahy s IMOS facility, a.s.	23	3 067	11	196
obchodní vztahy s IMOS Brno, a.s.	61	0	1	5 502
obchodní vztahy se SNĚŽNÍK, a.s.	173	0	3	0
<b>Celkem</b>	<b>33 202</b>	<b>27 561</b>	<b>160 871</b>	<b>10 892</b>

### 35. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

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

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

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

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

### 36. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 23. března 2016	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):  Ing. Soňa Petřlová
-----------------------------------	-----------------------------	---	---

# 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. 12. 2014 do 31. 12. 2015 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

#### IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.

se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

IČ: 28516842

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 5991

### Ovládající osoba

Ing. Jiří Rulíšek, Monika Rulíšková

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou – Ing. Jiřím Rulíškem

Název společnosti	IČO	Sídlo
Imos facility, a.s.	269 07 453	Gajdošova 7, Brno, 615 00
Sněžník, a.s.	269 79 136	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
Farma Dolní Morava	276 87 490	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno
IMOS Asset, s.r.o.	292 83 507	Olomoucká 174, 627 00 Brno
IMOS holding, a.s.	25 866 681	Olomoucká 174, 627 00 Brno
IMOS Brno, a.s.	25 322 257	Olomoucká 174, 627 00 Brno
IMOS Invest I, spol. s r.o.	28 279 174	Olomoucká 174, 627 00 Brno
SE Holubice, a.s.	27 753 883	Olomoucká 174, 627 00 Brno
Buzzing Silver Lines, s.r.o.	28 342 101	Olomoucká 174, 627 00 Brno

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou – Monikou Rulíškovou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Imos facility, a.s.	269 07 453	Gajdošova 7, Brno, 615 00
Sněžník, a.s.	269 79 136	Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je finanční institucí, která působí v oblasti prodeje a pronájmu nemovitostí.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze 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

Název	Ovládající osoba	Popis
Smlouva o zápůjčce peněz	Ing. Jiří Rulíšek	V roce 2015 byla uzavřena smlouva o zápůjčce. V roce 2015 byla zápůjčka plně splacena. Zápůjčka byla bezúročná, byla využita pro ekonomické účely Fondu.

#### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

Propojená osoba	Název smlouvy
IMOS Brno, a.s.	Smlouva o dílo ze dne 3. 7. 2014
IMOS facility, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 3. 6. 2015
IMOS facility, a.s.	Smlouva o poskytování služeb ze dne 21. 9. 2015
IMOS facility, a.s.	Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování fondu ze dne 21. 9. 2015
SNĚŽNÍK, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 14. 12. 2015
SNĚŽNÍK, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 22. 12. 2015

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Propojená osoba	Název smlouvy
IMOS facility, a.s.	Mandátní smlouva ze dne 9. 11. 2009 - ukončena ke dni 21. 9. 2015
IMOS facility, a.s.	Nájemní smlouva ze dne 9. 11. 2019 ve znění dodatku č. 14
IMOS facility, a.s.	Smlouva o zápůjčce peněz ze dne 2. 7. 2014, dod. č. 1 z 18. 12. 2014, dod. č. 2 z 15. 12. 2015
RUBELA, a.s.	Smlouva o půjčce ze dne 15. 11. 2007 dodatek č. 1 ze dne 4. 1. 2008, dod. č. 2 ze dne 6. 2. 2012, dod. č. 3 ze dne 1. 12. 2015

### 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ

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



## 8. ZHODNOCENÍ 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 Brně dne 23. března 2016

.....  
IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
Ing. Jiří Rulíšek, statutární ředitel