

## POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

*včetně podfondů*

*První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

se sídlem Hlinky 45/114, Brno - Pisárky, PSČ 603 00

**(za první pololetí 2015)**

**Opraveno dne 15. února 2016**

*Na základě upozornění ČNB ze dne 1. 2. 2016, byly v textu pololetní zprávy provedeny opravy, které jsou pro přehlednost zvýrazněny formátem písma kurzíva.*

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

**AMISTA** investiční společnost, a.s.

## Obsah

1. Základní údaje o Fondu a jeho akciích .....	1
1.1. Cenné papíry Fondu .....	1
1.2. Cenné papíry podfondů .....	2
2. Číselné údaje a informace .....	2
2.1. Informace o Fondu .....	2
2.2. Informace o podfondech .....	7
3. Informace o podnikatelské činnosti .....	8
3.1. První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	8
3.2. Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	8
3.3. Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	8
3.4. Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	8
4. Ostatní významné skutečnosti Fondu, resp. podfondů .....	9
5. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé pololetí .....	10
6. Informace o předpokládané podnikatelské činnosti emitenta v následujícím pololetí .....	11
6.1. Informace o Fondu .....	11
6.2. Informace o podfondech .....	13
6.2.1. První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	13
6.2.2. Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	13
6.2.3. Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	13
6.2.4. Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	13
7. Transakce se spřízněnými stranami .....	13
8. Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu, resp. podfondů .....	14
8.1. Fond .....	14
8.2. První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	14
8.3. Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	14
8.4. Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	14
8.5. Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	14
9. Prohlášení oprávněné osoby emitenta .....	15

## 1. Základní údaje o *Fondu* a jeho akcích

Obchodní firma: IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno  
IČO: 28298195  
DIČ: CZ28298195

Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/imperazsd>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Brně, spisová značka oddíl B vložka 5661

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 1. srpna 2008

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapisovaný základní kapitál: 2.870.000 Kč

Depozitář *Fondu*, resp. podfondů: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Obhospodařovatel *Fondu*, resp. podfondů: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

### 1.1. Cenné papíry *Fondu*

Zakladatelské akcie  
Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno

Podoba: listinné  
Počet kusů: 287 ks  
Investiční akcie  
Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 2.583 ks  
ISIN: CZ0008041423  
Název emise: IMPŽSD IFPZK

## **1.2. Cenné papíry podfondů**

*První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Druh: kusové investiční akcie*

*Forma: na jméno*

*Podoba: zaknihované*

*Počet kusů: 100 ks*

*ISIN: CZ0008041704*

*Název emise: 1POD IMPŽSD IFPZK*

*Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Druh: kusové investiční akcie*

*Forma: na jméno*

*Podoba: zaknihované*

*Počet kusů: 100 ks*

*ISIN: CZ0008041712*

*Název emise: 2POD IMPŽSD IFPZK*

*Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Druh: kusové investiční akcie*

*Forma: na jméno*

*Podoba: zaknihované*

*Počet kusů: 100 ks*

*ISIN: CZ0008041720*

*Název emise: 3POD IMPŽSD IFPZK*

*Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*

*Druh: kusové investiční akcie*

*Forma: na jméno*

*Podoba: zaknihované*

*Počet kusů: 0 ks*

*ISIN: CZ0008041795*

*Název emise: 4POD IMPŽSD IFPZK*

## **2. Číselné údaje a informace**

### **2.1. Informace o Fondu**

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu v průběhu prvního pololetí roku 2015. Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl

používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016.

Tato pololetní zpráva je sestavena 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 a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 31. 12. 2014 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2014.

**ROZVAHA**

tis. Kč		30.6.2015	31.12.2014
		Netto	Netto
<b>AKTIVA</b>			
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	4	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9 514	3 745
	v tom: a) splatné na požádání	9 514	3 745
	b) ostatní pohledávky	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	82 298	162 846
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní pohledávky	82 298	162 846
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	138	138
	z toho: v bankách	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	180
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0
	b) goodwill	0	0
	c) ostatní	0	180
10	Dlouhodobý hmotný majetek	176 739	147 480
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
	b) ostatní	176 739	147 480
11	Ostatní aktiva	10 252	25 617
13	Náklady a příjmy příštích období	0	16
<b>Aktiva celkem</b>		<b>278 945</b>	<b>340 022</b>

lis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
<b>PASIVA</b>			
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	53 795	12 897
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	v tom: úsporné	0	0
	b) ostatní závazky	53 795	12 897
3	Závazky z dlouhových cenných papírů	91 467	87 267
	v tom: a) emitované dlouhové cenné papíry	91 467	87 267
	b) ostatní závazky z dlouhových cenných papírů	0	0
4	Ostatní pasiva	56 772	159 944
5	Výnosy a výdaje příštích období	860	3 715
8	Základní kapitál	2 870	2 870
	z toho: a) splacený základní kapitál	2 870	2 870
9	Emisní nároky	11 379	11 379
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	5 740
	v tom: a) povinné rezervní fondy	0	5 740
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
12	Kapitálové fondy	25 830	25 830
13	Oceňovací rozdíly	7 593	10 298
	z toho: a) z majetku a závazků	8 699	11 157
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účasti	-1 106	-1 051
	d) ostatní	0	192
14	Narozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-8 801
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	-1 620	28 883
16	Vlastní kapitál	46 052	76 199
<b>Pasiva celkem</b>		<b>278 946</b>	<b>340 022</b>

lis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>			
<b>Podrozvahová aktiva</b>			
	Poskytnuté přísliby a záruky		
	Poskytnuté zástavy	12 172	0
	Hodnoty předané k obhospodařování	278 945	340 022

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2015	Pololetí končící 30.6.2014	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	452	105
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
	b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	452	105
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-4 230	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	-110	-24
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	3 841	8 672
7	Ostatní provozní výnosy	290	223
8	Ostatní provozní náklady	-292	-109
9	Správní náklady	-1 571	-1 080
	v том: a) náklady na zaměstnance	0	0
	z toho: aa) mzdy a platy	0	0
	b) sociální a zdravotní pojištění	0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
	b) ostatní správní náklady	-1 571	-1 080
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>-1 620</i>	<i>7 787</i>
23	Dañ z příjmů vč. odložené	0	-389
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>-1 620</b>	<b>7 398</b>

**Vysvětlující poznámky k výkazům**

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Hodnoty vypočtené prostřednictvím těchto procentuálních poměrů mohou proto vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 31. 12. 2014 a 30. 6. 2015 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva poklesla o 18,0 % a dosahují hodnoty 278 945 tis. Kč. Nejvýznamnější položku majetku (63,4 %) představuje dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 176 739 tis. Kč - *nedokončené investice v hodnotě 120 152 tis. Kč (nedokončená výstavba bytových domů a rodinných domů v lokalitě Sadová včetně bytového domu Alta Vista, nedokončená výstavba polyfunkčního domu na ulici Milady Horákové a technické zhodnocení nemovitosti Mečová, Brno), pozemky v hodnotě 41 243 tis. Kč (pozemky určené pro výstavbu nebo prodej v brněnských městských částech Komín, Sadová, Bystrc, Staré Brno a Černá Pole) a budovy a stavby v hodnotě 15 344 tis. Kč (bytové jednotky v Brně – Bystrci, garáže a garážová stání v Brně – Komíně, právo stavby k rodinným domům v Brně – Sadové a samostatně stojící garáže v lokalitě Staré Brno).*

- Druhou nejvýznamnější skupinou majetku tvoří pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 82 298 tis. Kč (zápůjčka společnosti Impera premium ve výši 44 350 tis. Kč, zápůjčka společnosti S-A-S develop - Nový Lískovec, s.r.o. ve výši 36 889 tis. Kč a úroky ze zápůjčky společnosti JET IMPERA, a.s. ve výši 1 059 tis. Kč). Pokles pohledávek za nebankovními subjekty (49,5 %) byl způsoben zejména splacením zápůjčky právníkou osobou Impera Premium.
- K výraznému snížení ostatních aktiv o 60 % na hodnotu 10 252 tis. Kč došlo v zejména důsledku úhrad od odběratelů ve výši 17 710 tis. Kč, na druhé straně pak zvýšením plateb z titulu i poskytnutých záloh o 1 566 tis. Kč.
- Největší položku na straně pasiv (32,8 %) tvoří závazky z emitovaných dluhových cenných papírů (vydaných dluhopisů) ve výši 91 467 tis. Kč včetně příslušenství (dluhopisy v hodnotě 70 mil. Kč se splatností 31.12.2032 a úrokovou sazbou 12% p.a.). Závazky vůči nebankovním subjektům se zvýšily o 317,1 % v důsledku přijatých půjček od akcionářů na hodnotu 53 795 tis. Kč.
- Hodnota vlastního kapitálu se snížila o 39,6 % na 46 052 tis. Kč. Na základě rozhodnutí valné hromady byl rozpuštěn rezervní fond ve výši 5 740 tis. Kč a kladný rozdíl z přeměn obchodních korporací ve výši 192 tis. Kč. Tyto prostředky byly použity na výplatu dividendy. Zisk roku 2014 ve výši 28 883 tis. Kč byl použit takto:
  - 8 801 tis. Kč na úhradu ztráty z minulých období;
  - 20 082 tis. Kč na výplatu dividendy.
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2015 vykázal zápornou hodnotu – 1 620 tis. Kč a byl způsoben především úrokovými náklady z dluhových cenných papírů a přijatých půjček ve výši 4 230 tis. Kč a dále nižšími prodeji dlouhodobého hmotného majetku oproti minulému období. Tato skutečnost nastala v důsledku časového odstupu mezi dokončením stávajících projektů v lokalitě Bystřec a Komín a přípravou a zahájením nových projektů, zejména v lokalitě Sadová a Milady Horákové, kde bude realizován výnos až v příštím období.



**2.2. Informace o podfondech**

- a) **První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také jen „První podfond“) byl vytvořen dne 1. 7. 2015 na základě rozhodnutí statutárního ředitele téhož dne a byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 3. 7. 2015. Cenné papíry emitované Prvním podfondem byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu ke dni 17. 8. 2015. První podfond vznikl vyčleněním části majetku a dluhů společnosti Impera ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Finanční údaje Prvního podfondu budou známy a zveřejněny v mezitímní zprávě sestavené k 30. 9. 2015.
- b) **Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také jen „Druhý podfond“) byl vytvořen dne 1. 7. 2015 na základě rozhodnutí statutárního ředitele téhož dne a byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 3. 7. 2015. Cenné papíry emitované Druhým podfondem byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu ke dni 17. 8. 2015. Druhý podfond vznikl vyčleněním části majetku a dluhů společnosti Impera ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Finanční údaje Druhého podfondu budou známy a zveřejněny v mezitímní zprávě sestavené k 30. 9. 2015.
- c) **Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také jen „Třetí podfond“) byl vytvořen dne 1. 7. 2015 na základě rozhodnutí statutárního ředitele téhož dne a byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 3. 7. 2015. Cenné papíry emitované Třetím podfondem byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu ke dni 17. 8. 2015. Třetí podfond vznikl vyčleněním části majetku a dluhů společnosti Impera ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Finanční údaje Třetího podfondu budou známy a zveřejněny v mezitímní zprávě sestavené k 30. 9. 2015.
- d) **Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také jen „Čtvrtý podfond“) byl vytvořen dne 1. 7. 2015 na základě rozhodnutí statutárního ředitele téhož dne a byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 17. 8. 2015. Čtvrtý podfond vznikl vyčleněním části majetku a dluhů společnosti Impera ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Finanční údaje Čtvrtého podfondu budou známy a zveřejněny v mezitímní zprávě sestavené k 30. 9. 2015.

### 3. Informace o podnikatelské činnosti

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

#### 3.1. První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Investiční strategie Prvního podfondu je zaměřena především na investice do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Strategickým záměrem Prvního podfondu bude postupně rozšiřovat portfolio o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. Předpokládaným strategickým cílem je pokračování výstavby a realizace developerského projektu Brno – Sadová, kde je v plánu výstavba 200 bytových jednotek, 60 rodinných domů a prodej 15 stavebních pozemků – celková investice projektu je cca. 800 mil. Kč s časovým horizontem 8 - 10 let.

#### 3.2. Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Investiční strategie Druhého podfondu je zaměřena především na investice do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Strategickým záměrem Druhého podfondu bude postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty nebo nájemní nemovitosti v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. Předpokládaným strategickým cílem je dokončení výstavby bytových domů projektu Terasy Sadová - Alta Vista, bytového domu Sadová B4 a víceúčelového domu Mečová.

#### 3.3. Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Investiční strategie Třetího podfondu je zaměřena především na investice do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Strategickým záměrem Třetího podfondu bude postupně rozšiřovat portfolio o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. Třetí podfond bude ve svém portfoliu evidovat obchodní podíl společnosti S-A-S develop - Nový Lískovec, s.r.o.

#### 3.4. Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Investiční strategie Čtvrtého podfondu je zaměřena především na investice do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Strategickým záměrem Čtvrtého podfondu bude postupně rozšiřovat portfolio Fondu, resp. příslušných podfondů o rezidenční nemovitostní projekty v atraktivních lokalitách zejména v Brně a jeho blízkém okolí. Čtvrtý podfond bude ve svém portfoliu evidovat pozemky v katastrálním území Brno Bystrc a Brno Černá pole a připravovat výstavbu administrativně-obytného komplexu v ulici Milady Horákové, Brno.

#### 4. Ostatní významné skutečnosti Fondu, resp. podfondů

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 8. 6. 2015 následující:

- projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu majetku Fondu za účetní období roku 2014;
- projednala a vzala na vědomí zprávu o vztazích za období roku 2014;
- projednala a vzala na vědomí zprávu správní rady Fondu o výsledcích a její kontrolní činnosti za období roku 2014;
- projednala a schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledek hospodaření za účetní období roku 2014;
- projednala a schválila rozpuštění rezervního fondu ve výši 5.740 tis. Kč a kladného rozdílu z přeměn obchodních korporací vzniklého fúzí se zanikající společností IMPERA Jelenice, s.r.o. ve výši 191.800 Kč a použití těchto částek na výplatu dividend;
- projednala a schválila rozdělení zisku Fondu ve výši 28.882.726,03 Kč za účetní období roku 2014, rozdělení rezervního fondu ve výši 5.740 tis. Kč a rozdílu z přeměn ve výši 191.800 Kč.

Dne 28. 8. 2015, se konala Valná hromada Fondu, která rozhodla o:

- vyřazení zaknihovaných investičních akcií vydaných k Fondu samotnému pod ISIN: CZ0008041423 z obchodování na evropském regulovaném trhu;
- vyčlenění majetku a dluhů Fondu do jednotlivých podfondů;
- štěpení původních investičních akcií Fondu a jejich změně (investiční akcie Fondu budou vyměněny investorům za investiční akcie jednotlivých podfondů).

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

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

První, druhý a třetí podfond, byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 3. 7. 2015, Čtvrtý podfond byl zapsán do seznamu vedeným Českou národní bankou dne 17. 8. 2015.

*V průběhu prvního pololetí roku 2015 nedošlo ke změnám účetních metod.*

## 5. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé pololetí

Fond ve sledovaném období započal zejména realizaci několika projektů, a to:

- 1) „Polyfunkční dům Nový Lískovec, Brno, Kamínky 3“, který je realizován prostřednictvím projektové společnosti S-A-S develop – Nový Lískovec, jehož náklady jsou plánovány ve výši cca 217 mil. Kč. *Uvedená transakce bude následně realizována prostřednictvím Třetího podfondu.*
- 2) „Rezidence Alta Vista – Sadová, Královo Pole, který je součástí projektu „Obytný soubor PREMIUM – Sadová“, jehož náklady jsou plánovány na cca 89 mil. Kč. *V souvislosti s realizací projektu „Rezidence Alta Vista – Sadová“ bylo Fondu, resp. podfondu poskytnuto úvěrové financování projektu od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v objemu cca 58 mil. Kč. Popisovaná transakce bude převedena a následně realizována ve Druhém podfondu.*
- 3) „Polyfunkční dům, ul. Milady Horákové 25, Brno“, jehož realizace (zahájení výstavby) bylo naplánováno na období července 2015, s plánovanými náklady ve výši cca 99 mil. Kč. *Tento projekt bude následně realizován prostřednictvím Čtvrtého podfondu.*
- 4) V únoru 2015 Fond investoval do rozšíření portfolia pozemků v Brně – Sadové a nakoupil pozemky v objemu za cca 6 mil. Kč. *Nakoupené pozemky budou složít pro realizaci developerského projektu v rámci Prvního podfondu.*

## 6. Informace o předpokládané podnikatelské činnosti emitenta v následujícím pololetí

### 6.1. Informace o Fondu

*Fond se nadále bude prostřednictvím svých podfondů věnovat stabilnímu zhodnocování aktiv na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí. Fond se bude zaměřovat na přímé investice do nemovitostí zejména v rámci České republiky a jejich následný pronájem či prodej, zejména na realizaci a rozvoj developerských projektů Polyfunkční dům Nový Lískovec, Rezidence Alta Vista – Sadová a Polyfunkční dům, ul. Milady Horákové 25.*

Fond níže uvádí významná rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv Fondu a jeho podfondů, ostatní rizika související s obchodní činností Fondu uvedena dále v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

#### a) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Fond pro minimalizaci tohoto rizika sleduje cash flow a ponechává si k dispozici přiměřenou rezervu ke krytí případných neočekávaných výpadků.

*S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, jako je riziko stavebních vad, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko tržní (změny vývoje celkového trhu) a riziko vyšší moci.*

*Riziko záplavové zóny lze vyloučit prostřednictvím povodňové mapy České asociace pojišťoven. Vyloučení tohoto rizika je součástí přípravných prací realizace investice ve fázi záměru a přípravy projektové dokumentace. Součástí přípravných prací je rovněž minimalizace právních rizik a omezení rizik souvisejících s prodejností nemovitostí pečlivým výběrem stavebních lokalit (Brno – Sadová, Brno – Bystr, Brno – Komín, Brno – Medlánky, Brno – Staré Brno, Brno – Bohunice, Brno – Černá Pole).*

*S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí.*

*K 30.6.2015 převyšují aktiva Fondu fondový kapitál cca 6x, nicméně konečná splatnost většiny závazků fondu je ve vzdálené budoucnosti a tato pozice neohrožuje aktuální likvidní situaci Fondu.*

*Riziko likvidity tak lze hodnotit jako nízké až zvýšené.*

**b) Riziko vypořádání**

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*). V rámci běžných prodejů nemovitostních věcí, které jsou součástí rezidenční projektů, je pak v rámci omezení rizika využíváno služeb notářské a advokátní úschovy.

*Vzhledem k transakční historii Fondu lze toto riziko označit jako nízké.*

**c) Tržní riziko**

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptovat. Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu a proto toto riziko bylo ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímá jako nízké riziko.

*Riziko poklesu hodnoty majetku, do něhož Fond investuje, v závislosti na změnách ekonomických podmínek, hospodářských cyklů odvětví rezidenčního developmentu (výnosový potenciál v období boomu, významný pokles v období recese, či krize odvětví), úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. K tomuto riziku se vztahuje rovněž politické riziko (pravděpodobnost změny politické situace, která negativně ovlivní investiční nástroj), riziko změny platného právního řádu a riziko regionální (tj. investiční politika je zaměřena na úzce vymezený region, kde je třeba počítat i s aspektem neočekávaných přírodních katastrof a měnící se demografické struktury). I v případě diverzifikace portfolia Fondu (v souladu s investiční strategií) nelze toto riziko úplně vyloučit.*

*Vzhledem ke stabilní politické situaci, příznivému vývoji realitního trhu a investičnímu portfoliu Fondu, které tvoří nemovité věci nacházející se na území statutární města Brna, lze konkrétní riziko vyhodnotit jako nízké.*

**d) Riziko stavebních vad**

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

*Tato rizika lze minimalizovat, nikoliv ale vždy všechna vyloučit. Riziku lze předcházet náležitou úpravou základního právního dokumentu, který upravuje celý vzájemný obchodně právní vztah investora a dodavatele (tj. Smlouva o dílo). Jedná se o identifikaci smluvních stran, vymezení předmětu smlouvy, jakost a provedení díla, provádění kontrol, odpovědnost za vady a za škody, doba plnění, platební podmínky, stavební deník, přerušování prací, vyšší moc a podstatné porušení smlouvy. Rovněž je třeba věnovat řádnou péči výběrovému řízení (riziko vypořádání, které spočívá v možnosti vyhlášení úpadku zhotovitele) a minimalizovat riziko projektování.*

*Riziko stavebních vad je bráno v úvahu při každé transakci Fondu spojené s investováním do nemovitostí.*

## 6.2. Informace o podfondech

### 6.2.1. První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

První podfond bude pokračovat ve výstavbě a realizaci developerského projektu Brno – Sadová, kde je v plánu výstavba 200 bytových jednotek, 60 rodinných domů a prodej 15 stavebních pozemků.

Celková investice projektu je cca 800 mil. Kč, časový horizont výstavby 8-10 let.

Podfond je při provozování své obchodní činnosti vystaven obdobným rizikům spojených s investicemi do nemovitostních a ostatních aktiv, která jsou popsána výše v bodě 6.1.

### 6.2.2. Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Druhý podfond plánuje pokračovat ve výstavbě a realizaci bytových domů Terasy Sadová - Alta Vista, bytového domu Sadová B4 a víceúčelového domu Mečová, který plánuje získat do svého majetku.

Podfond je při provozování své obchodní činnosti vystaven obdobným rizikům spojených s investicemi do nemovitostních a ostatních aktiv, která jsou popsána výše v bodě 6.1.

### 6.2.3. Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Třetí podfond bude ve svém portfoliu evidovat obchodní podíl společnosti S-A-S develop – Nový Lískovec, spol. s r.o., ve které plánuje získat většinový podíl a jejím prostřednictvím realizovat developerský projekt výstavby polyfunkčního domu Nový Lískovec, popřípadě tento projekt převzít formou fúze s uvedenou společností.

Podfond je při provozování své obchodní činnosti vystaven obdobným rizikům spojených s investicemi do nemovitostních a ostatních aktiv, která jsou popsána výše v bodě 6.1.

### 6.2.4. Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Čtvrtý podfond plánuje výstavbu polyfunkčního domu na ulici Milady Horákové 23 a 25 a dále bude vlastnit pozemky v lokalitě Brno – Vejrstova, které jsou vhodné k budoucí výstavbě nebo prodeji.

Podfond je při provozování své obchodní činnosti vystaven obdobným rizikům spojených s investicemi do nemovitostních a ostatních aktiv, která jsou popsána výše v bodě 6.1.

### 6.2.5. Transakce se spřízněnými stranami

Fond eviduje následující transakce se spřízněnými stranami za sledované období:

- IMPERA eqs, a.s., výplata dividendy ve výši 18 762 tis. Kč.
- TROAL, a.s., výplata dividendy ve výši 7 251 tis. Kč.
- Ing. Jaromír Beneš, Smlouva o zápůjčce, splaceno 5 508 tis. Kč, čerpáno 18 735 tis. Kč, aktuální závazek Fondu činí 18 735 tis. Kč.
- Ing. Petr Hubacz, Smlouva o zápůjčce, čerpáno 27 659 tis. Kč, aktuálně závazek Fondu ve výši 35 059 tis. Kč.

## **7. Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu, resp. podfondů**

### **7.1. Fond**

*K 30. 6. 2015 Fond evidoval ve svém majetku obchodní podíl ve společnosti S-A-S develop – Nový Lískovec, s.r.o., IČO 29268192 (49% obchodní podíl). Tento obchodní podíl byl následně převeden v rámci vyčlenění majetku do Třetího podfondu (viz. níže).*

### **7.2. První podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

*Podfond neeviduje v majetku žádný obchodní podíl.*

### **7.3. Druhý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

*Podfond neeviduje v majetku žádný obchodní podíl.*

### **7.4. Třetí podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

*Podfond eviduje v majetku obchodní podíl ve společnosti S-A-S develop – Nový Lískovec, s.r.o., Hlinky 114, Brno, IČO 292 68 192 (49% obchodní účast) - účelově založená nemovitostní společnost za účelem realizace developerského projektu s názvem Nový Lískovec – výstavby 80 bytových jednotek v katastru města Brno – Nový Lískovec na pozemcích ve vlastnictví této společnosti. V současné době je projekt ve fázi výstavby, předpokládaný termín dokončení je 3. čtvrtletí roku 2016.*

### **7.5. Čtvrtý podfond, IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

*Podfond neeviduje v majetku žádný obchodní podíl.*



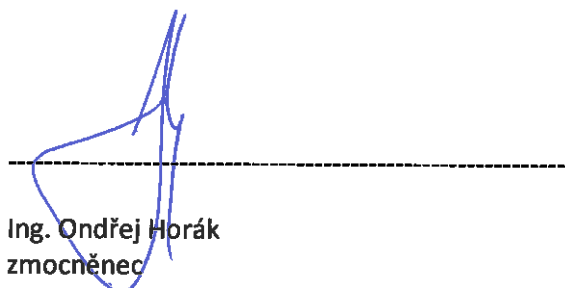
## 8. Prohlášení oprávněné osoby emitenta

Jako oprávněná osoba emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 15. 2. 2016



Ing. Ondřej Horák  
zmocněnec

AMISTA investiční společnost, a.s.

jako statutární orgán

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

