



Jsme IMOS development, těší nás

Na trhu působíme již 30 let. Za tuto dobu máme za sebou mnoho úspěšných projektů a spokojených zákazníků. Realizovali jsme výstavbu a prodej více než 2 600 bytů. Odbornou správou a investicemi do vlastních budov zvyšujeme výnosovost a hodnotu nemovitostí v portfoliu.

Investiční strategií otevřeného podílového fondu IMOS development je prostřednictvím realizace unikátních developerských projektů zaměřených na výstavbu a prodej bytů, a pronájem vlastních administrativních, výrobních a skladovacích areálů, dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků.

V roce 2023 jsme prodali celkem 276 bytů, v roce 2024 celkem 229 bytů a v r. 2025 i 2026 překonáme hranici 300 prodaných bytů. Aktuálně máme vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu 800 bytů a v přípravě jsou projekty pro realizaci dalších 2200 bytů. Tím máme zajištěnu kontinuální výstavbu na více než 10 let.

Výstavba developerských projektů fondu je realizována z vlastních zdrojů tvořených ziskem z pronájmu nemovitostí a prodeje bytových jednotek, které jsou doplněny bankovním financováním.

“Tvoříme moderní bydlení a zajímavé developerské projekty, tvoříme nový svět.

Investujeme do projektů s vysokým potenciálem růstu.

Kvalitní tým lidí tvoří naše know-how.



Ing. Jiří Rulíšek

Zakladatel IMOS development



Ponava



Svatka



Křídlovická



Apartmány Dolní Morava



Hvězdová



Kuřim

PONAVA CITY

Ponava City je příkladným projektem odrážejícím trendy moderního bydlení, který se řadí mezi největší aktuálně realizované rezidenční projekty v Brně.

Velkým benefitem projektu je lokalita, která je situována jen pár minut od centra města. Projekt se nachází mezi ulicemi Sportovní a Střední. V bezprostřední blízkosti je nákupní centrum Královo Pole, nově opravený plavecký stadion, či největší městský park Lužánky, který se stal v posledních letech výletním, sportovním a společenským centrem Brňanů.

Projekt klade důraz na efektivní využití obytného prostoru všech jednotek a s velkou pečlivostí volí i standardy celkového provedení.

Projekt má charakter nové městské čtvrti a jeho výstavba je rozdělena do 9 etap. První 3 etapy byly úspěšně dokončeny a všechny byty v nich prodány.

Na konci roku 2023 byla také dokončena 4. etapa výstavby. Její součástí je i nejvyšší budova celého projektu, a to 12 patrový dům, v jehož posledních dvou patrech se nachází luxusní mezonetové byty s nádhernými výhledy na celé město.

4. etapa krásně uzavírá rozsáhlý vnitroblok a vytváří tak klidovou oázu se zelení a relaxačními plochami.

V roce 2024 byla zahájena již 5. etapa výstavby s dalšími 147 jednotkami. Dokončení této etapy je plánováno ve 3. čtvrtletí r. 2026. Již nyní je prodáno přes 50 ks jednotek.

Po obchodní stránce je projekt velmi úspěšný a těší se stále větší oblibě klientů. Výstavba každé další etapy dodává projektu ucelenosť a zajímavější atmosféru.

Aktuálně je prodáno 512 jednotek z celkem 632 dokončených či rozestavěných. Další 2 etapy s celkem 383 jednotkami mají vydáno stavební povolení a čekají na postupné zahájení výstavby.

Projekt Ponava City je velmi stabilním zdrojem příjmů v rámci našeho prodejního portfolia a řadí se mezi nejúspěšnější developerské projekty v Brně.

Základní parametry

Lokalita:	Brno – Ponava
Pozemek:	32.811 m ²
Počet jednotek:	924 ks
Počet etap:	9
Čistá prodejní plocha:	47.385 m ²

Aktuální stav

Zkolaudováno:	541 jednotek
Aktuálně v prodeji:	90 jednotek
Povoleno a čeká na výstavbu:	383 jednotek



REZIDENCE SVRATKA

Tento projekt se nachází necelé 3 km jižně od centra města Brna, kde se potkává řeka Svatka s oblíbenou cyklostezkou.

Projektu samotnému předcházely rozsáhlé úpravy okolí řeky Svatky, které daly vzniku mnoha zajímavým prvkům, jako jsou zelené ostrůvky, meandry, relaxační zóny či nová cyklostezka. Zmíněné úpravy zároveň chrání nové objekty před vylitím řeky ze svého koryta v případě povodní.

Jižní část Brna, kde se projekt nachází, je vyhledávaná především pak mezi sportovci a rodinami s dětmi, kteří zde nachází nespočet zajímavých míst pro trávení volného času. Rezidence Svatka je doslova v centru tohoto dění. V blízkém okolí se také nachází několik školek a škol.

Rezidence Svatka je tedy typickým projektem ušitým na míru aktivním lidem, kteří ocení blízkost centra a zajímavé okolí pro trávení volného času.

Celý projekt je rozdělen do 4 samostatných etap.

První etapa, označovaná jako bytový dům „A“, zahrnuje celkem 146 bytů a 1 komerční jednotku. Tato etapa byla již úspěšně zkolaudována a prodané byty předány novým majitelům.

Aktuálně je na etapě A prodáno 89 bytů, 40 bytů a 1 komerční jednotka zůstávají ve vlastnictví fondu a budou pronajímány. Zbylých 17 bytů je v nabídce.

V r. 2024 byla zahájena etapa B čítající 109 bytů, z nichž je prodáno celkem 48 bytů.

Rezidence Svatka je velmi zajímavou alternativou našeho prodejního portfolia, a to především díky své poloze v jižní části Brna, kde je jen velmi málo zastavitelných ploch kvůli nevyřešeným protipovodňovým opatřením. Rezidence Svatka se s tímto problémem uměla vypořádat a stala se tak unikátem mezi developerskými projekty.

Základní parametry

Lokalita:	Brno – jih (Horní Heršpice)
Pozemek:	20.944 m ²
Počet jednotek:	440 ks
Počet etap:	4
Čistá prodejní plocha:	21.651 m ²

Aktuální stav

Zkolaudováno:	146 jednotek
Ve výstavbě:	109 jednotek
Aktuálně v prodeji:	78 jednotek
Povoleno a čeká na výstavbu:	185 jednotek



LEITNERKA

Tento projekt se nachází v bezprostřední blízkosti centra. V projektu dominuje funkce bydlení doplněná obchodními prostory v parteru. Projekt je velmi zajímavý co do architektonického ztvárnění. Za návrhem stojí duo architektů Tomáš Rusín a Ivan Wahla, kteří jsou vyhlášeni svým citem pro umísťování staveb do stabilizovaných území se starší zástavbou. A to byl i případ ulice Leitnerova, kde se podařilo vytvořit návrh, který šetrně doplnil okolní městskou zástavbu a současně dal vzniku velmi zajímavému živému vnitrobloku s novým veřejným parkem.

Aktuálně jsou zrealizovány 2 etapy výstavby z celkem 5 plánovaných.

1. etapu tvořil bytový dům v nároží ulic Hybešova a Leitnerova. Tato etapa byla dokončena počátkem r. 2022, čítala celkem 44 jednotek a všechny jednotky byly prodány ještě před kolaudací domu.

2. etapa je situována v opačném nároží s ulicí Křídlovická. Jde o bytový dům s celkem 46 jednotkami. Kolaudace domu proběhla v březnu roku 2023. Všechny jednotky byly úspěšně prodány.

Další 3 etapy jsou ve fázi přípravy.

Základní parametry

Lokalita:	Brno – jih (Horní Heršpice)
Pozemek:	13.560 m ²
Počet jednotek:	405 ks
Počet etap:	5
Čistá prodejní plocha:	20.920 m ²

Aktuální stav

Zkolaudováno:	90 jednotek
Aktuálně v prodeji:	0 jednotek
Povoleno a čeká na výstavbu:	315 jednotek



KUŘIM ZÁHOŘÍ

Tento projekt, jak už sám název napovídá, se nachází v Kuřimi – městě vzdáleném asi 10 minut jízdy autem od centra Brna. Záhoří se stalo zajímavou alternativou k brněnským developerským projektům a v mnoha ohledech i tou lákavější.

Kuřim Záhoří lze bez nadsázky nazvat kompletně novou městskou čtvrtí, která bude svým obyvatelům nabízet nejen bydlení na krásném místě, ale také plnou občanskou vybavenost. V plánu je výstavba dvou mateřských škol, základní školy, výhledově také střední školy. Přirozenou součástí urbanistického konceptu jsou dětská hřiště, sportoviště, nové cyklostezky, místa pro relaxaci, ale i síť obchodů vč. supermarketu.

Projekt vzniká v úzké součinnosti s městem Kuřim, kdy pravidla spolupráce a budoucího rozvoje Záhoří jsou zakotveny v plánovací smlouvě.

Aktuálně jsou zkolaudovány 3 bloky zástavby čítající celkem 174 bytů, 7 rodinných domů a 6 komerčních jednotek. Z této porce bylo úspěšně prodáno 163 bytů a všech 7 rodinných domů. Komerční jednotky zatím zůstávají v majetku IMOS development. Ve výstavbě je 50 bytů a v letošním roce bude zahájena výstavba dalších 99 bytů.

Celá lokalita je rozdělena do celkem 169 bloků převážně rezidenčního charakteru s výhledem výstavby cca 265.000 m² hrubých podlažních ploch.

Aktuálně máme vydána stavební povolení pro nové 4 bloky výstavby, územní rozhodnutí mají pak další 2 bloky.

Kuřim Záhoří je největším projektem IMOS developmentu, jehož výstavba bude kontinuálně pokračovat ještě minimálně 20 let. Jde zároveň o projekt zcela unikátní, a to v celorepublikovém měřítku.

Základní parametry

Lokalita:	Kuřim (Záhoří)
Pozemek:	cca 400.000 m ²
Počet jednotek:	cca 3.400 ks
Počet etap:	cca 169
Čistá prodejná plocha:	cca 185.000 m ²

Aktuální stav

Zkolaudováno:	187 jednotek
Aktuálně v prodeji:	59 jednotek
Povoleno a čeká na výstavbu:	348 jednotek



APARTMÁNY DOLNÍ MORAVA

Pod tímto názvem se skrývá výstavba celkem 4 apartmánových domů situovaných přímo ve skiareálu Dolní Morava jen 150 metrů od nástupního místa hlavní lanovky. Jde tedy o unikátní polohu v rámci celé lokality, která nabízí krásné výhledy do údolí a na protilehlé kopce, současně však těží z veškerých služeb úspěšného resortu.

3 ze 4 apartmánových domů si ponechává IMOS development ve svém majetku a pronajímá je společnosti SNĚŽNÍK, a.s., která provozuje resort Dolní Morava. Jeden apartmánový dům čítající celkem 60 jednotek je určen k prodeji koncovým vlastníkům.

Tento projekt je velmi zajímavým zpestřením celého prodejního portfolia fondu. Je zacílen na velmi náročnou klientelu hledající zajímavou investiční příležitost v podobě nové nemovitosti s potenciálem dlouhodobého růstu její hodnoty.

Prodej byl zahájen v r. 2022 a aktuálně je prodáno 25 jednotek, 35 je stále v nabídce. Stavba byla úspěšně dokončena v prosinci 2024.

Základní parametry

Lokalita:	Dolní Morava (skiareál)
Pozemek:	23.517 m ²
Počet jednotek:	232 ks (z toho 60 prodejných)
Počet etap:	1
Čistá podlažní plocha:	12.800 m ² (z toho 3.214 m ² prodejní)

Aktuální stav

Zkoušková prodej:	232 jednotek
Aktuálně v prodeji:	35 jednotek



BYTOVÝ DŮM HVĚZDOVÁ

Jedná se o projekt ušitý na míru investorům do nemovitostí, kteří se zaměřují na pronájem a současně vyhledávají lokality s vysokým potenciálem růstu prodejních cen.

V bytovém domě se nachází převážně dispozice typu 1KK, v menší míře pak 2KK. Projekt se nachází v procesu výstavby s plánovaným termínem dokončení ve 2. polovině r. 2026.

Aktuálně je prodáno 15 bytů, 71 bytů je stále k dispozici.

Základní parametry

Lokalita:	Brno (Zábrdovice)
Počet jednotek:	81 ks
Počet etap:	1
Čistá podlažní plocha:	3.012 m ²
Zahájení výstavby:	2.Q / 2024

Aktuální stav

Kolaudace:	3.Q / 2026
Aktuálně v prodeji:	71 jednotek



BYDLENÍ U ŘEKY - CHRUDIM

Jedná se o čistě rezidenční projekt rozdělený do 3 etap výstavby.

V 1. etapě výstavby se nachází 3 bytové domy se 105 byty. Tato etapa má vydáno stavební povolení a výstavba bude zahájena v 1. pololetí r. 2025. Prodej bytů byl již zahájen a poptávka přesáhla naše očekávání. Během 4 měsíců běžícího prodeje bylo závazně zarezervováno celkem 40 bytů.

Ve 2. etapě se nachází celkem 183 bytových jednotek, má vydáno územní rozhodnutí a aktuálně probíhají práce na zajištění stavebního povolení.

3. etapa je ve fázi dokončené studie a přípravy projektu pro povolení záměru. Tato etapa obsahuje 157 bytů.

Základní parametry

Lokalita:	Chrudim
Pozemek:	51.795 m ²
Počet jednotek:	445 ks
Počet etap:	3
Čistá prodejní plocha:	20.760 m ²

Aktuální stav

Stavební povolení:	105 jednotek
Územní rozhodnutí:	183 jednotek
V procesu povolování:	157 jednotek



PROJEKTY V POROČILÉ FÁZI PŘIPRAVY

BYTOVÝ DŮM SABINOVA

Lokalita:	Brno (Žabovřesky)
Počet jednotek:	22 ks
Počet etap:	1
Čistá podlažní plocha:	1.059 m ²
Zahájení výstavby:	2025

BYTOVÝ DŮM ANNENSKÁ BRÁNA

Lokalita:	Brno (Staré Brno)
Počet jednotek:	108 ks
Počet etap:	1
Čistá podlažní plocha:	5.867 m ²
Zahájení výstavby:	2026

BYDLENÍ NA SPRAVEDLNOSTI - PARDUBICE

Lokalita:	Pardubice V.
Počet jednotek:	595 ks
Čistá podlažní plocha:	27.838 m ²
Zahájení výstavby:	2027



DALŠÍ PŘIPRAVOVANÉ PROJEKTY

NOVÉ HUSOVICE

Lokalita: Brno (Husovice)
Fáze: Příprava studie
Charakteristika: velký záměr s investičními náklady cca 2 – 2,5 mld. zahrnující především funkci bydlení doplněnou obchody a základní občanskou vybaveností

BYTOVÝ DŮM VORONĚŽSKÁ

Lokalita: Brno (Žabovřesky)
Fáze: projekt čeká na změnu územního plánu
Charakteristika: bytový dům s 39 jednotkami doplňující volnou sídlištění zástavbu.

AREÁL VALCHAŘSKÁ

Lokalita: Brno (Maloměřice)
Fáze: projekt čeká na změnu územního plánu
Charakteristika: stávající průmyslový areál určený ke kompletní revitalizaci. Výsledkem by měl být moderní rezidenční projekt

AREÁL TULIP

Lokalita: Brno (Štýřice)
Fáze: projekt čeká na změnu územního plánu
Charakteristika: stávající průmyslový areál, na jehož místě by měl vzniknout polyfunkční projekt zahrnující administrativní i rezidenční funkci

BYTOVÝ DŮM NA UL. JANA BABÁKA

Lokalita: Brno (Královo Pole)
Fáze: vydané územní rozhodnutí
Charakteristika: výstavba nového nájemního bytového domu v rámci polyfunkčního areálu ve vlastnictví IMOS development

BYTOVÝ DŮM HAVLENOVA

Lokalita: Brno (Štýřice)
Fáze: projednávání dokumentace pro územní řízení
Charakteristika: výstavba nového bytového domu namísto stávající ubytovny

AREÁL OSEVA

Lokalita: Modřice
Fáze: projekt čeká na změnu územního plánu
Charakteristika: nový bytový projekt vznikající v místě bývalého areálu zahradnictví v Modřicích

AREÁL DOLNÍ LHOTA

Lokalita: Dolní Lhota u Blanska
Fáze: projekt čeká na změnu územního plánu
Charakteristika: nový rezidenční projekt vznikající v místě bývalého skladového areálu



Cílový výnos
6,75 % p.a.



Typ fondu
Fond kvalifikovaných investorů



Vstupní poplatek
max 3 %



Výkonnostní odměna pro fond
100 % z růstu hodnoty fondového kapitálu nad 6,75 % pro třídu podílových listů C



Investiční horizont
5 let



Měna
CZK



Frekvence oceňování
Roční



Zaměření fondu
nemovitosti



Minimální investice
1 000 000 Kč



Poplatek za správu
1,5 % p.a.



Ing. Jiří Rulíšek

Řídí strategii a směrování skupiny IMOS, je jejím hlavním vlastníkem. Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. Podnikání v oblasti stavebnictví zahájil pod obchodní značkou IMOS začátkem devadesátých let, kdy vybudoval silhou stavební společnost IMOS Brno. Před 25 lety začal investovat do realizace developerských projektů orientovaných především na bytovou výstavbu v Brně a jeho okolí, a to prostřednictvím společnosti IMOS development, kterou v průběhu let přetrvánoval do otevřeného podílového fondu. V současné době se věnuje také rozvoji horského resortu na Dolní Moravě.

„Pokud máte vizi, vše je možné.“



Toto je propagační sdělení, nejedná se o nabídku ani výzvu k upisování. Investorem se může stát pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut a sdělení klíčových informací fondu (KID), které jsou (v některých případech pouze po přihlášení do klientského vstupu) v českém jazyce k dispozici na www.amista.cz. Investice do investičních nástrojů jsou rizikové, při nepříznivých okolnostech mohou být i ztrátové. Hodnota investičních nástrojů se v čase mění a historické výsledky nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Budoucí výnos bude podléhat zdanění, které závisí na osobní situaci každého investora a které se může v budoucnu změnit. Návratnost ani výnos investované částky nejsou zaručeny. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Konkrétní rizika a podrobnosti o nich, jakož i podrobnosti o právech investora lze v českém jazyce nalézt ve statutu a KID fondu, případně ve stanovách fondu, není-li fond podílovým fondem.