

## **Zpráva nezávislého auditora**

o ověření mimořádné účetní závěrky k 30. 6. 2017  
společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním  
kapitálem, a.s.,

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Olomouci, Žerotínovo nám. 218/5, PSČ: 779 00, IČ 28921381.

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., (dále také jen Společnost), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií ke dni 30. 6. 2017, za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2017, výkazu o úplném výsledku hospodaření, a výkazu o peněžních tocích za období od 1.1.2017 do 30. 6. 2017 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Účetní závěrka je součástí přiložené výroční zprávy.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 30. 6. 2017, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1.1.2017 do 30. 6. 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Společnost investuje zejména do aktiv nemovité povahy, případně do podílů na obchodních společnostech, které investují do aktiv nemovité povahy. Tato aktiva činí v souhrnu cca 89,77% netto hodnoty celkových aktiv a výnosy z pronájmu těchto nemovitostí tvoří téměř veškeré výnosy

i hospodářský výsledek společnosti. Ověření nemovitostí, výnosů z jejich pronájmu a ověření nákupu nově pořízených obchodních podílů se stalo hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku a pořízení obchodních podílů a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykázání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku v účetních knihách a v účetní závěrce, stejně jako vykázání podílů na podnikání třetích osob a jejich ocenění k rozvahovému dni. Rovněž jsme ověřovali návaznost zaúčtovaných výnosů z pronájmu dlouhodobého hmotného nemovitého majetku na uzavřené nájemní smlouvy a návaznost pořízení dlouhodobého majetku na nákup nemovitého majetku a pořízení obchodních podílů.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu zisku a ztráty a v článku 6 a 12 přílohy. Informace o obchodních podílech jsou uvedeny ve výkazu o finanční situaci, výkazu zisku a ztráty a v článku 5 přílohy.

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně

zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinnost je informovat statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

## ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem Společnosti nás dne 30.6.2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 8 let.

### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 23.10.2017 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Brně dne 23. 10. 2017

**Kreston A&CE Audit, s. r. o.**

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti



Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský

oprávnění KAČR č. 1276



**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Výkazu o finanční situaci
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření
- Přílohy
- Přehledu o peněžních tocích





# **Výroční zpráva**

**od 1.1.2017 do 30.6.2017**

Apollon Property investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a. s.





## Obsah

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Čestné prohlášení.....                                                                              | 1  |
| Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku ..... | 2  |
| Profil Fondu .....                                                                                  | 5  |
| Účetní závěrka k 30. 6. 2017 .....                                                                  | 12 |
| Příloha účetní závěrky k 30. 6. 2017 .....                                                          | 18 |
| Zpráva o vztazích .....                                                                             | 37 |





## 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 Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Fond“) za období od 1.1.2017 do 30.6.2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 20.října 2017



---

Apollon Property investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a. s.,  
zastoupený AMISTA investiční  
společnost, a. s., statutární ředitel Ing.  
Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

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

## ČINNOST FONDU V ROCE 2017

V únoru 2017 byla realizována refinancování úvěrového portfolia z Oberbank AG do UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ve výši max. 154.000.000,- Kč a účelově určený úvěr v maximální výši rovnající se rozdílu mezi částkou 215.000.000,- Kč a skutečnou částkou ve výši refinancování, resp. v max. výši 61.000.000,- Kč.

V březnu 2017 došlo ke koupi nemovitostního SPV - 100% obchodního podílu společnosti Steininger Bohemia s.r.o., jejíž součástí byla stavební parcela pozemek č. parc. 323, o výměře 1.115 m<sup>2</sup>, na LV č. 1068 pro k. ú. Troja, obec Praha a okres Hlavní město Praha. Záměrem fondu bylo dlouhodobé zhodnocení nemovitostního aktiva - s růstovým potenciálem na realitním trhu v dané pražské lokalitě v řádu 10 - 15 %.

V červenci 2017 byla realizována koupě 100% OP, ve společnosti DCH REAL s.r.o. IČ: 04946723, od jediného společníka, společnosti RENT GROUP s.r.o., IČ: 27358089, který smlouvou o převodu OP a rámcovou smlouvou o převodu OP převedl na fond podíly a všechna práva a povinnosti s nimi související za kupní cenu ve výši 75.000.000,-Kč. Záměrem fondu bylo spolu s převzetím OP ve spol. DCH REAL s.r.o., současně převztít pozemky v k.ú. Hostivař, které jsou určeny k výstavbě Datového centra Hostivař a převztít práva a povinnosti vyplývající ze smluv a to o postoupení práv a povinností ze smlouvy o budoucí nájemní smlouvy uzavřené dne 23.6.2017, a dále z kupní smlouvy na nem. uzavřené dne 25.7.2017, mezi spol. RENT GROUP s.r.o. a DCH REAL s.r.o., kterou je sjednán převod pozemků v k.ú. Hostivař. Předmětné pozemky jsou určeny k výstavbě projektu Datové centrum Hostivař a dále k pronájmu Datového centra společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. IČ: 64949681.

## HOSPODAŘENÍ FONDU

V únoru roku 2017 byla dokončena výstavba 11 bytových jednotek na nemovitosti nacházející se v Olomouci, Politických vězňů 361/6. Získané finanční prostředky budou použity na dofinancování plánovaného nákupu obchodního podílu spol. RENT GROUP s.r.o.

Rovněž v únoru roku 2017 bylo ukončeno refinancování stávajícího úvěru nově ke UniCredit bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to za výhodnějších úrokových podmínek, tj. snížení marže banky, fixace úrokové sazby jako hedging proti možnému nárůstu PRIBORU a navýšení úvěru na celkovou částku 215 mil. Kč. K navýšení úvěru došlo na základě probíhajících jednání o odkupu obchodního podílu spol. RENT GROUP s.r.o., kdy finanční prostředky z navýšení úvěru budou použity na odkup obchodního podílu spol. RENT GROUP s.r.o., za účelem výstavby Datového centra T-mobile.

Individuální účetní závěrka je nedílnou součástí této Výroční zprávy. Byla sestavena za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017 („dále jen účetní období“) na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Apollon Property

investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření fondu skončilo v první polovině roku 2017 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 2 747 tis. Kč před zdaněním.

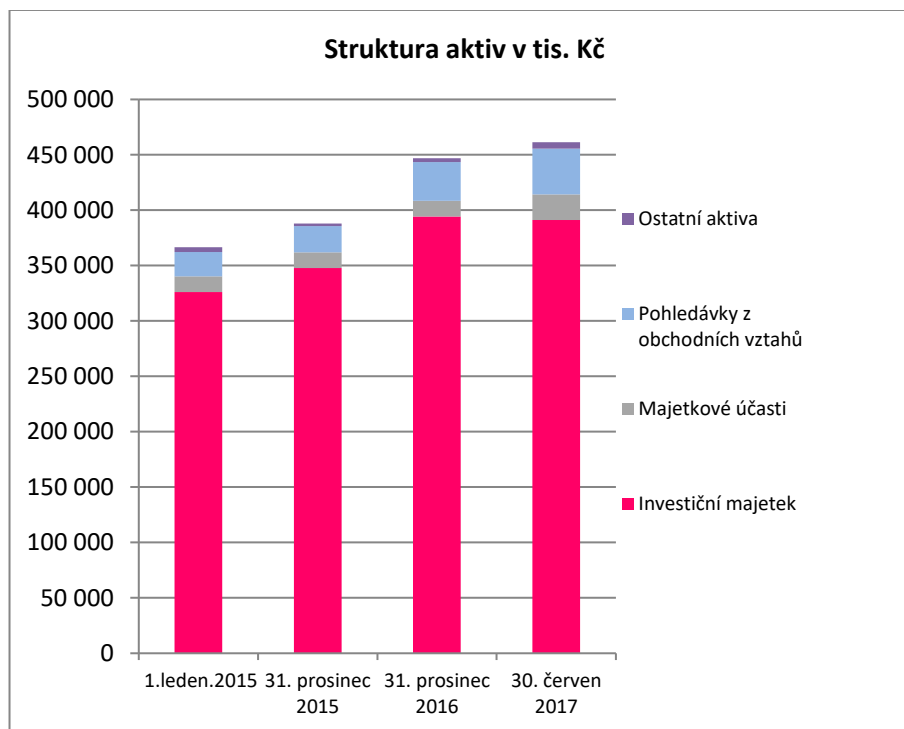
## STAV MAJETKU

Stav majetku k 30.6.2017 se oproti minulému období zvýšil o 14 461 tis. Kč, což představuje nárůst o 3,24 %. Zvýšily se především pohledávky za bankami splatné na požádání o 1 405 tis. Kč, ostatní aktiva o 7 370 tis. Kč především v důsledku zvýšení ostatních pohledávek. Účasti s rozhodujícím vlivem byly navýšeny o 9 050 tis. Kč, kdy došlo k nové akvizici společnosti Bohemia Troja Development v pořizovací ceně 15 000 tis. Kč. Současně byly majetkové účasti přeceněny znalcem na reálnou hodnotu k 30.6.2017, kdy podíl ve společnosti Blažíček J+M s.r.o. v pořizovací hodnotě 14 000 tis. Kč byl přeceněn na reálnou hodnotu 550 tis. Kč a podíl v Bohemia Troja Development byl přeceněn na reálnou hodnotu 22 500 tis. Kč.

Majetek fondu je k 30.6.2017 z 55 % financován vlastním kapitálem.

## AKTIVA

Majetek fondu je ke konci sledovaného období tvořen především investičním majetkem ve výši 391 188 tis. Kč, což představuje 84,8 % veškerých aktiv. Investiční majetek představují především budovy, pozemky a bytové jednotky, které fond pronajímá a drží za účelem budoucího prodeje. Aktiva fondu jsou dále tvořena drženými obchodními podíly v reálné hodnotě 23 050 tis. Kč. Další významnou položku aktiv tvoří pohledávky z obchodních vztahů ve výši 41 354 tis. Kč, vklady na bankovních účtech jsou ke konci období ve výši 1 431 tis. Kč. Následující graf dokumentuje vývoj struktury aktiv fondu.



## PASIVA

Pasiva fondu jsou ke konci sledovaného období tvořena z 55 % vlastními zdroji. Jedná se o splacený základní kapitál ve výši 49 680 tis. Kč, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku ve výši 400 tis. Kč, kapitálové fondy ve výši 20 944 tis. Kč, oceňovací rozdíly ve výši 115 618 tis. Kč, nerozdělený zisk ve výši 64 772 tis. Kč. Hospodářský výsledek fondu za sledované období dosahuje výše 2 609 tis. Kč. Cizí zdroje jsou tvořeny především dlouhodobými závazky v podobě dlouhodobých bankovních úvěrů.

## CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30.6.2017 byl ve výši 1 431 tis. Kč., ke konci srovnávacího období (30.6.2016) byl stav peněžních prostředků ve výši 26 tis. Kč. Peněžní tok generovaný z přijatých zápůjček a úvěrů byl použit na úhradu výdajů spojených s pořízením finančních investic ve výši 15 000 tis. Kč.

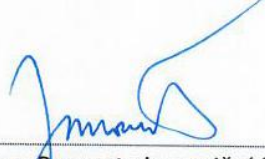
## VÝHLED PRO ROK 2017

Plánované developerské projekty zahrnují akvizici 34 tis. m<sup>2</sup> v Hostivaři, výstavbu jednoho z největších datových center pro T-Mobile Czech Republic a.s. v ČR, což představuje první etapu. Druhá etapa výstavby datového centra pro T-Mobile Czech Republic a.s. vyžaduje přípravu území. Dále je záměrem příprava skladových hal na celkové ploše 6 tis. m<sup>2</sup> pro cílové zákazníky v oblasti Hostivař. V roce 2017 je plánovaný nákup tří pozemků pro budoucí development v Horních Měcholupech a dále nákup pozemků v Troji. V roce 2017 se počítá s akvizicí několika bytových domů v Ostravě, Hodoníně, Plzni a Brně.

Dalším záměrem fondu pro rok 2017 je vložit nemovitosti v katastrálním území Velká Úpa II, které nyní vlastní společnost PEC - Úpa, rezidenční bydlení, a.s. do portfolia fondu očištěné od zástav a jiných zatížení. Narovnat pohledávku ve výši cca 11 mil. Kč, kterou má nyní fond jakožto věřitel, za dlužníkem T&T Centrum, s.r.o. Narovnat pohledávku ve výši cca 11 mil. Kč, kterou má nyní věřitel T&T Centrum, s.r.o. za dlužníkem Karlem Žihlou. Následně zlikvidovat společnost PEC - Úpa, rezidenční bydlení, a.s.

Veškeré transakce budou realizovány v souladu s ustanovením Statutu fondu a příslušným schválením investičním podvýborem s posouzením všech možných rizik.

V Praze dne 20. října 2017



Apollon Property investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.,  
zastoupený AMISTA investiční  
společnost, a.s., statutární ředitel Ing.  
Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



# Profil Fondu

Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017.

## 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

**Obchodní firma:** Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Sídlo:

**Ulice:** Žerotínovo nám. 218/5  
**Obec:** Olomouc  
**PSČ:** 779 00

### Vznik:

Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15384, dne 3. 7. 2009. V důsledku změny sídla Fondu v průběhu jeho existence je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10139. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 15. 4. 2009, které nabylo právní moci téhož dne.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 289 21 381  
**DIČ:** CZ28921381  
**Bankovní spojení:** 2113887831/2700

### Základní zapisovaný kapitál:

Základní zapisovaný kapitál: 49 680 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

**Akcie:** 4 968 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)

552 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek:** 254 024 tis. Kč

### Orgány společnosti

**Statutární ředitel:** AMISTA investiční společnost, a.s. (od 20. 1. 2015)  
IČO: 274 37 558  
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 20. 1. 2015)

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí České národní banky o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

**Předseda správní rady:** Ing. Karel Žihla (od 20. 1. 2015)  
narozen 26. října 1973  
vzdělání: vysokoškolské

**Člen správní rady:** Ing. Pavel Vokáč, CSc. (od 20. 1. 2015)  
narozen 24. června 1957  
vzdělání: vysokoškolské

**Člen správní rady:** Jitka Panáková (od 20. 1. 2015)  
narozena 7. března 1964  
vzdělání: středoškolské s maturitou

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu a dohlíží na jeho řádný výkon, 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 ze tří členů, volených valnou hromadou.

## **2 ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

Během účetního období nedošlo ke změnám zapisovaným do obchodního rejstříku.

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

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 27437558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných



fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

### Portfolio manažer

Portfolio manažer      **Radim Vitner**  
narozen: 1976  
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer      **Ing. Radek Hub**  
narozen: 1984  
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s. na pozici investiční specialista pro affluent klientelu a u obchodníka s cennými papíry společnosti BH Securities, a.s.

Portfolio manažer      **Mgr. Richard Opolecký**  
narozen: 1983  
vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda.

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a.s., pracoval pět let na pozici právníka ve společnosti Aperta Group a.s., zabývající se výstavbou developerských projektů, rodinných domů a pronájmem nemovitostí. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v bance Citibank, plc, na právním oddělení.

#### 4 ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Obchodní název: | Česká spořitelna, a.s.              |
| Sídlo:          | Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 |
| IČO:            | 452 44 782                          |
| Telefon:        | 956 765 128                         |

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře na základě smlouvy podepsané dne 22. 7. 2014.

#### 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 TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI 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 je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své Výroční zprávě za období od 1.1.2017 do 30.6.2017. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

#### 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 obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek fondu je ke konci sledovaného období tvořen především investičním majetkem ve výši 391 098 tis. Kč (v pořizovací ceně 44 489 tis. Kč), což představuje 84,8 % veškerých aktiv. Aktiva fondu jsou dále tvořena drženými obchodními podíly ve společnosti Blažiček J+M s.r.o. v reálné hodnotě 550 tis. Kč a Bohemia Troja Development v reálné hodnotě 22 500 tis. Kč. Další významnou položku aktiv tvoří pohledávky z obchodních vztahů ve výši 41 354 tis. Kč, vklady na bankovních účtech jsou ke konci období ve výši 1 431 tis. Kč.



### Stavby

| V tis. Kč                | Pořizovací cena | Reálná cena k<br>30.6.2017 |
|--------------------------|-----------------|----------------------------|
| Neředín                  | 5 630           | 97 941                     |
| Nová ulice               | 5 905           | 95 957                     |
| Povel                    | 5 102           | 95 055                     |
| Znojmo                   | 16 630          | 75 948                     |
| Nedokončené<br>investice | 18 994          | 18 665                     |
| <b>Celkem</b>            | <b>52 259</b>   | <b>383 566</b>             |

### Pozemky

| V tis. Kč     | Pořizovací<br>cena | Reálná cena k<br>30.6.2017 |
|---------------|--------------------|----------------------------|
| Neředín       | 440                | 790                        |
| Nová ulice    | 372                | 866                        |
| Povel         | 81                 | 901                        |
| Znojmo        | 10 330             | 4 821                      |
| <b>Celkem</b> | <b>11 223</b>      | <b>7 378</b>               |

**Samostatné movité věci** **154 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 ke svému předmětu 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 POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

## **13 FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE**

| K datu:                                    | 30. 6. 2017 | 31. 12. 2016 | 31. 12. 2015 |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Fondový kapitál celkem (Kč):               | 254 022 080 | 261 406 342  | 219 604 052  |
| Počet vydaných zakladatelských akcií (ks): | 4 968       | 4 968        | 4 968        |
| Počet vydaných investičních akcií (ks):    | 552         | 552          | 552          |
| Fondový kapitál na jednu akcii (Kč):       | 46 018,4927 | 47 356,2214  | 39 783,3428  |

Jelikož Fond s ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění, byla k 30. 6. 2017 zvlášť stanovena hodnota fondového kapitálu pro zakladatelskou a investiční část fondu, stejně tak byla zvlášť stanovena hodnota investiční a zakladatelské akcie.

Fondový kapitál investiční části Fondu dosáhl k 30. 6. 2017 hodnoty 15 655 443 Kč, fondový kapitál na jednu investiční akcii tak dosahuje hodnoty 28 361,3095 Kč.

Fondový kapitál zakladatelské (neinvestiční) části fondu dosahuje hodnoty 238 366 637 Kč a hodnota fondového kapitálu na jednu zakladatelskou akcii je ve výši 47 980,4020 Kč.

## **14 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU**

V průběhu účetního období došlo ke dvěma změnám statutu Fondu.

Změna statutu Fondu, účinná od 11. 1. 2017, umožnila při obhospodařování majetku používat techniky a nástroje ve smyslu ust. § 96 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů, tj. finanční deriváty a repo obchody.

Ke dni 30. 3. 2017 byl statut Fondu aktualizován, přičemž změny spočívaly především v:

- změně adresy internetových stránek určených pro účely zveřejňování informací akcionářům Fondu jako investorům dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) či statutu;
- změně frekvence stanovení hodnoty fondového kapitálu a aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní;
- změně adresy internetových stránek určených pro účely zveřejnění povinných informací dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích);
- přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění – a to s odloženou účinností k 1. 6. 2017.

## **15 INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ**

Fond ve sledovaném období nenabyl žádné své vlastní akcie ani podíly.

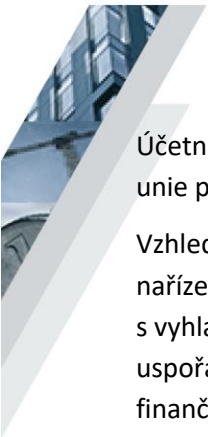
## **16 INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Dne 24. 7. 2017 došlo k vyřazení emise zaknihovaných investičních akcií v počtu 552 kusů z obchodování na Regulovaném trhu. Akcie byly převzaty do samostatné evidence AMISTA investiční společnost, a.s.

Dne 12.9.2017 se Fond a Patronus dvacátý třetí otevřený podílový fond, AMISTA investiční společnost, a.s. v souladu s ustanovením §398 odst. 3 zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech dohodly o přeměně sloučením. Rozhodný den byl stanoven na 1.7.2017. Právní účinky přeměny nastanou zápisem do obchodního rejstříku.

## **17 KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Tato účetní závěrka byla sestavena jako mimořádná z důvodu plánované přeměny sloučením s rozhodným datem 1. 7. 2017. Právní účinky přeměny nastanou zápisem do obchodního rejstříku. Účetní závěrka pozbyde platnosti, pokud se přeměna sloučením neuskuteční a zápis do veřejného rejstříku nebude proveden.



Účetní závěrka byla sestavena podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky.

Vzhledem k tomu, že nástupnická společnost se bude dále řídit zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, tato účetní závěrka byla taktéž vyhotovena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Jelikož Fond s ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fond od 1. 6. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění, hodnoty uváděné v rozvaze a výkazu zisku a ztráty jsou rozděleny podle středisek na investiční a neinvestiční. Neinvestiční části připadá v celé výši základní kapitál, investiční části kapitálové fondy tvořené investičními akciemi. Zbytek vlastního kapitálu byl rozdělen poměrně dle počtu zakladatelských a investičních akcií.

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. Údaje v přílohách jsou rovněž rozděleny podle středisek.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Přehled o změnách vlastního kapitálu a Výkaz Cash Flow obsahují údaje uspořádané podle právního předpisu upravujícího účetnictví.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku, včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

# Účetní závěrka k 30. 6. 2017

## Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Účetní jednotka: Apollon Property investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a. s.

Sídlo: Žerotínovo nám. 218/5 Olomouc 779 00

IČO: 289 21 381

Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 19. 10. 2017

### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI k 30. 6. 2017

#### AKTIVA

| tis. Kč                  |                                                 | 30.6.2017      | 30.6.2016      |
|--------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b> |                                                 | <b>414 238</b> | <b>408 411</b> |
| 1                        | Investiční majetek                              | 391 188        | 394 411        |
| 2                        | Podíly v ovládaných osobách                     | 23 050         | 14 000         |
| 3                        | Pozemky budovy a zařízení                       | 0              | 0              |
| <b>Krátkodobá aktiva</b> |                                                 | <b>47 214</b>  | <b>38 580</b>  |
| 4                        | Zásoby                                          | 0              | 0              |
| <b>Ostatní aktiva</b>    |                                                 | <b>47 214</b>  | <b>38 580</b>  |
| 4                        | Poskytnuté půjčky                               | 0              | 0              |
| 38                       | Ostatní krátkodobé finanční instrumenty         | 525            | 0              |
| 5                        | Daňové pohledávky                               | 498            | 224            |
| 6                        | Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 41 354         | 35 174         |
| 7                        | Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty        | 1 431          | 26             |
| 8                        | Časové rozlišení aktiv                          | 3 406          | 3 156          |
| 9                        | Ostatní aktiva                                  | 0              | 0              |
| <b>Aktiva celkem</b>     |                                                 | <b>461 452</b> | <b>446 991</b> |

## PASIVA

| tis. Kč                                                         | 30.6.2017      | 30.6.2016      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                                          | <b>254 023</b> | <b>261 406</b> |
| 10 Základní kapitál                                             | 49 680         | 49 680         |
| 11 Ostatní nedělitelné fondy                                    | 400            | 400            |
| 12 Ostatní kapitálové fondy                                     | 20 945         | 20 945         |
| 14 Výsledek hospodaření běžného období                          | -7 384         | 41 802         |
| 15 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 190 382        | 148 579        |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                                       | <b>183 878</b> | <b>164 888</b> |
| 16 Dlouhodobé půjčky a úvěry                                    | 167 159        | 148 169        |
| 17 Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty                      | 0              | 0              |
| 18 Ostatní dlouhodobé závazky                                   | 144            | 144            |
| 19 Odložený daňový závazek                                      | 16 575         | 16 575         |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                                       | <b>23 551</b>  | <b>20 697</b>  |
| 20 Krátkodobé půjčky a úvěry                                    | 0              | 0              |
| 37 Ostatní krátkodobé finanční instrumenty                      | 0              | 0              |
| 24 Daňové závazky                                               | 49             | 38             |
| 21 Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva                 | 23 484         | 19 279         |
| 23 Časové rozlišení aktiv a pasiv                               | 18             | 1 380          |
| <b>Pasiva celkem</b>                                            | <b>461 452</b> | <b>446 991</b> |

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ 2016 A 2017**

| tis. Kč                                    | 30.6.2017     | 31.12.2016    | 30.6.2016    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| 26 Výnosy z investičního majetku           | 1 301         | 55 073        | 10 789       |
| 27 Výnosy ze zásob                         | 0             | 0             | 0            |
| 37 Výnosy z poskytnutých půjček            | 0             | 0             | 0            |
| 28 Výnosy z podílů                         | 0             | 0             | 0            |
| 29 Správní náklady                         | -5 086        | -5 967        | -3 203       |
| <b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b> | <b>-3 785</b> | <b>49 106</b> | <b>7 586</b> |
| 30 Osobní náklady                          | -688          | -1 145        | -562         |
| 31 Ostatní provozní výnosy                 | 88            | 222           | 0            |
| 32 Ostatní provozní náklady                | -1 001        | -1 730        | -226         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>       | <b>-5 386</b> | <b>46 453</b> | <b>6 798</b> |
| 33 Finanční výnosy                         | 915           | 780           | 0            |
| 34 Finanční náklady                        | -2 776        | -3 267        | -1 458       |

|    |                                                           |               |               |               |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|    | <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                      | <b>-1 861</b> | <b>-2 487</b> | <b>-1 458</b> |
|    | <b>Zisk/Ztráta z pokračujících činností před zdaněním</b> | <b>-7 247</b> | <b>43 966</b> | <b>5 340</b>  |
| 35 | Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná                  | -138          | -508          | 0             |
| 36 | Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená                 | 0             | -1 657        | 0             |
|    | <b>Zisk z pokračujících činností po zdanění</b>           | <b>-7 385</b> | <b>41 801</b> | <b>5 340</b>  |
|    | Ostatní úplný výsledek hospodaření                        |               |               |               |
|    | <b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>                 | <b>-7 385</b> | <b>41 801</b> | <b>5 340</b>  |

### Výkaz o peněžních tocích za období 2017 a 2016

| tis. Kč                                                       | Poznámka | 30.06.2017     | 30.06.2016    |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|
| <b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>              |          | <b>-7 247</b>  | <b>5 340</b>  |
| <i>Úpravy o nepeněžní operace</i>                             |          |                |               |
| Změna reálné hodnoty                                          |          | -4 041         | -             |
| Tvorba / rozpouštění znehodnocení                             |          | -              | -             |
| <i>Provozní činnost</i>                                       |          |                |               |
| Změna stavu investičního majetku                              |          | 13 214         | -1 309        |
| Změna stavu majetkových účastí                                |          | -15 000        | 55            |
| Změna stavu ostatních aktiv                                   |          | -7 367         | -12 333       |
| Změna stavu krátkodobých finančních závazků                   |          | -              | -             |
| Změna stavu ostatních závazků                                 |          | 2 856          | 10 572        |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b> |          | <b>-17 585</b> | <b>2 325</b>  |
| <i>Finanční činnost</i>                                       |          |                |               |
| Změna stavu dlouhodobých finančních závazků                   |          | 18 990         | -1 557        |
| <b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b> |          | <b>18 990</b>  | <b>-1 557</b> |
| <b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>    |          | <b>1 405</b>   | <b>768</b>    |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.                           |          | 26             | 35            |
| Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.                         |          | 1 431          | 803           |

## ROZVAHA

| tis. Kč              | Poznámka                                       | 30.6.2017      | 30.6.2017   | 30.6.2017      | 31.12.2016     |
|----------------------|------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
|                      |                                                | Stř. inv.      | Stř. neinv. | Fond celkem    | Fond celkem    |
| <b>AKTIVA</b>        |                                                |                |             |                |                |
| 3                    | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 1 253          | 178         | 1 431          | 26             |
|                      | v tom: a) splatné na požádání                  | 1 253          | 178         | 1 431          | 26             |
| 4                    | Pohledávky za nebankovními subjekty            | 13 000         | 0           | 13 000         | 13 000         |
| 8                    | Účasti s rozhodujícím vlivem                   | 23 050         | 0           | 23 050         | 14 000         |
| 10                   | Dlouhodobý hmotný majetek                      | 391 098        | 0           | 391 098        | 394 321        |
|                      | z toho: b) ostatní                             | 391 098        | 0           | 391 098        | 394 321        |
| 11                   | Ostatní aktiva                                 | 32 805         | 0           | 32 805         | 25 435         |
| 13                   | Náklady a příjmy příštích období               | 68             | 0           | 68             | 209            |
| <b>Aktiva celkem</b> |                                                | <b>461 274</b> | <b>178</b>  | <b>461 452</b> | <b>446 991</b> |

| tis. Kč              | Poznámka                                         | 30.6.2017      | 30.6.2017   | 30.6.2017      | 31.12.2016     |
|----------------------|--------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
|                      |                                                  | Stř. inv.      | Stř. neinv. | Fond celkem    | Fond celkem    |
| <b>PASIVA</b>        |                                                  |                |             |                |                |
| 1                    | Závazky vůči bankám a družstevním záložnám       | 167 159        | 0           | 167 159        | 148 169        |
|                      | v tom: b) ostatní závazky                        | 167 159        | 0           | 167 159        | 148 169        |
|                      |                                                  |                |             | 40 251         | 36 037         |
| 4                    | Ostatní pasiva                                   | 278 440        | -238 189    |                |                |
| 5                    | Výnosy a výdaje příštích období                  | 18             | 0           | 18             | 1 380          |
| 8                    | Základní kapitál                                 | 0              | 49 680      | 49 680         | 49 680         |
|                      | z toho: a) splacený základní kapitál             | 0              | 49 680      | 49 680         | 49 680         |
| 10                   | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku          | 40             | 360         | 400            | 400            |
|                      | v tom: a) povinné rezervní fondy                 | 40             | 360         | 400            | 400            |
| 12                   | Kapitálové fondy                                 | 7 063          | 13 882      | 20 945         | 20 945         |
| 13                   | Oceňovací rozdíly                                | 2 570          | 113 048     | 115 618        | 125 609        |
|                      | z toho: a) z majetku a závazků                   | 8 520          | 113 048     | 121 568        | 125 608        |
|                      | c) z přepočtu účastí                             | -5950          | 0           | -5 950         | 0              |
|                      | Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z před. obd. | 6 477          | 58 295      | 64 772         | 56 097         |
| 15                   | Zisk nebo ztráta za účetní období                | -493           | 3 102       | 2 609          | 8 674          |
| 16                   | Vlastní kapitál                                  | 15 655         | 238 367     | 254 024        | 261 405        |
| <b>Pasiva celkem</b> |                                                  | <b>461 274</b> | <b>178</b>  | <b>461 452</b> | <b>446 991</b> |

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

| tis. Kč             | Poznámka                          | 30. 6. 2017 | 31. 12. 2016 |
|---------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|
| Podrozvahová aktiva | 14                                | 461 452     | 446 991      |
| 8                   | Hodnoty předané k obhospodařování | 461 452     | 446 991      |

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017

| tis. Kč | Poznámka                                                            | Od 1.1.2017<br>do 30.6.2017 | Od 1.1.2017<br>do 30.6.2017 | Od 1.1.2016<br>do 30.6.2016 |
|---------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|         |                                                                     | Stř. inv.                   | Stř. neinv.                 | Fond celkem                 |
| 1       | Výnosy z úroků a podobné výnosy                                     | 390                         | 0                           | 390                         |
|         | z toho b) výnosy z úroků z ostatních aktiv                          | 390                         | 0                           | 390                         |
| 2       | Náklady na úroky a podobné náklady                                  | -1 088                      | -956                        | -2 044                      |
| 5       | Náklady na poplatky a provize                                       | 0                           | 0                           | 0                           |
| 6       | Zisk nebo ztráta z finančních operací                               | -39                         | -458                        | -497                        |
|         | v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku       | 214                         | 310                         | 524                         |
|         | d) ostatní                                                          | -253                        | -768                        | -1 021                      |
| 7       | Ostatní provozní výnosy                                             | 2 740                       | 8 116                       | 10 856                      |
| 8       | Ostatní provozní náklady                                            | -1 112                      | -2 028                      | -3 140                      |
| 9       | Správní náklady                                                     | -1 210                      | -1 572                      | -2 782                      |
|         | v tom: a) náklady na zaměstnance                                    | -178                        | -509                        | -687                        |
|         | z toho: aa) mzdy a platy                                            | -130                        | -373                        | -503                        |
|         | ab) sociální a zdravotní pojištění                                  | -44                         | -127                        | -171                        |
|         | ac) ostatní náklady na zaměstnance                                  | -4                          | -9                          | -13                         |
|         | b) ostatní správní náklady                                          | -1 032                      | -1 063                      | -2 095                      |
|         | Odpisy, tvorba a použití opr. položek a rezerv                      | -36                         | 0                           | -36                         |
| 13      | k pohled. a zárukám                                                 | -36                         | 0                           | -36                         |
|         | v tom: c) odpisy pohled. a pohled. ze záruk, ztráty z post. pohled. | -36                         | 0                           | -36                         |
|         | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti                  | -335                        | -355                        | 2 747                       |
| 19      | před zdaněním                                                       | -335                        | -355                        | 2 747                       |
| 23      | Daň z příjmů                                                        | -138                        | 0                           | -138                        |
| 24      | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                        | -493                        | 3 102                       | 2 609                       |

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

| v tis. Kč                          | Základní kapitál | Rezervní fondy | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem         |
|------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 1.1.2016</b>         | <b>49 680</b>    | <b>400</b>     | <b>20 945</b>    | <b>56 097</b>    | <b>92 482</b>     | <b>0</b>      | <b>219 604</b> |
| Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0                | 0              | 0                | 0                | 33 127            | 0             | 33 127         |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0                | 0              | 0                | 0                | 0                 | 8 674         | 8 674          |
| <b>Zůstatek k 31.12.2016</b>       | <b>49 680</b>    | <b>400</b>     | <b>20 945</b>    | <b>56 097</b>    | <b>125 609</b>    | <b>8 674</b>  | <b>261 405</b> |
| <b>Zůstatek k 31.12.2016</b>       | <b>49 680</b>    | <b>400</b>     | <b>20 945</b>    | <b>56 097</b>    | <b>125 609</b>    | <b>8 674</b>  | <b>261 405</b> |
| Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0                | 0              | 0                | 0                | -9 991            | 0             | -9 991         |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0                | 0              | 0                | 0                | 0                 | 2 609         | 2 609          |
| Převody do fondů                   | 0                | 0              | 0                | 8 674            | 0                 | -8 674        | 0              |
| <b>Zůstatek k 30.6.2017</b>        | <b>49 680</b>    | <b>400</b>     | <b>20 945</b>    | <b>64 772</b>    | <b>115 618</b>    | <b>2 609</b>  | <b>254 024</b> |

# Výkaz cash flow

| tis. Kč                                                  | 30.6.2017      | 30.6.2016     |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Peněžní tok z provozních činností</b>                 |                |               |
| Výsledek hospodaření před zdaněním                       | 2 747          | 5 340         |
| Úpravy o nepeněžní operace:                              |                |               |
| Daňový náklad                                            | -138           | 0             |
| Tvorba (rozpuštění) rezerv                               | 36             | 0             |
| Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku           | 0              | 55            |
| Úrokové výnosy                                           | -390           | 0             |
| Úrokové náklady                                          | 2 044          | 1 458         |
| Součet o úpravy nepeněžních operací                      | 4 299          | 6 853         |
| Úpravy o změny pracovního kapitálu:                      |                |               |
| (Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek         | -7 265         | -12 333       |
| (Zvýšení) snížení zásob                                  | 0              | 0             |
| Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků            | 4 214          | 10 864        |
| Zvýšení (snížení) výnosů příštích období                 | -1 361         | -292          |
| Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací   | -113           | 5 091         |
| Zaplacené daně ze zisku                                  | 0              | 0             |
| <b>Čisté peníze z provozních činností</b>                | <b>-113</b>    | <b>5 091</b>  |
| <b>Peněžní tok z investičních činností</b>               |                |               |
| Výdaj spojený s pořízením finančních investic            | -15 000        | 0             |
| Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku | -818           | -1 309        |
| Přijaté úroky                                            | 390            | 0             |
| <b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>    | <b>-15 428</b> | <b>-1 309</b> |
| <b>Peněžní tok z financování</b>                         |                |               |
| Přijaté zápůjčky a úvěry                                 | 18 990         | -1 556        |
| Placené úroky                                            | -2 044         | -1 458        |
| <b>Čisté peníze použité ve financování</b>               | <b>16 946</b>  | <b>-3 014</b> |
| <b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>       | <b>1 405</b>   | <b>768</b>    |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>    | <b>26</b>      | <b>35</b>     |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období             | 1 431          | 803           |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>      | <b>1 431</b>   | <b>803</b>    |

# Příloha účetní závěrky k 30. 6. 2017

## Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### Vznik a charakteristika Fondu

Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15384, dne 3. 7. 2009. V důsledku změny sídla Fondu v průběhu jeho existence je Fond nyní zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10139. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 15. 4. 2009, které nabylo právní moci téhož dne.

#### Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2009/2514/570, Sp/2009/62/ ze dne 15. 4. 2009, které nabylo právní moci dne 15. 4. 2009.

#### Sídlo Fondu

**Ulice:** Žerotínovo nám. 218/5  
**Obec:** Olomouc  
**PSČ:** 779 00

#### Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a.s.

**Statutární ředitel:** AMISTA investiční společnost, a.s. (od 20. 1. 2015)  
IČO: 274 37 558  
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

**Zastoupení právnické osoby:** Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 20. 1. 2015)

#### Správní rada Fondu

**Předseda správní rady:** Ing. Karel Žihla (od 20. 1. 2015)  
narozen 26. října 1973  
vzdělání: vysokoškolské

**Člen správní rady:** Ing. Pavel Vokáč (od 20. 1. 2015)  
narozen 24. června 1957  
vzdělání: vysokoškolské

## Změny v obchodním rejstříku

Během účetního období nedošlo ke změnám zapisovaným do obchodního rejstříku.

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 30. 6. 2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 30. 6. 2017 Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2016 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Vzhledem k tomu, že Fond je mateřskou společností, která:

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázána ve svém Statutu, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty,

splňuje všechny základní požadavky **Investiční jednotky**, a své majetkové účasti nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
  - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, 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.
  - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora** - Struktura investorů k 30. 6. 2017 je následující:
  - Prag trading s.r.o., IČ: 27145336, Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc
  - Epaf trading, s.r.o., IČ: 28658779, Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – ačkoliv tato podmínka ke konci sledovaného období není splněna, cílový stav Fondu je získávat zdroje od různých investorů. Stav ke konci období tedy není stavem konečným, ale pouze přechodným. Nesplnění této podmínky tedy neznamena, že Fond není Investiční jednotkou.

- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií

Tato účetní závěrka byla sestavena jako mimořádná z důvodu plánované přeměny s rozhodným datem 1. 7. 2017. Účetní závěrka pozbyde platnosti, pokud se přeměna sloučením neuskuteční.

## **B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení statutárních orgánů se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

## **C. Vykazování podle segmentů**

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

## **D. Funkční měna**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

## **E. Okamžik 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

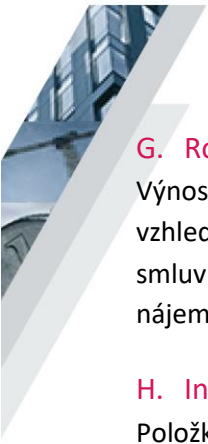
Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

## **F. Přepočet 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 platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.



## G. Rozpoznání výnosů

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

## H. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako "Přecenění investičního majetku".

## I. Určení reálné hodnoty

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

## J. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky

z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

## K. Výnosy z dividend

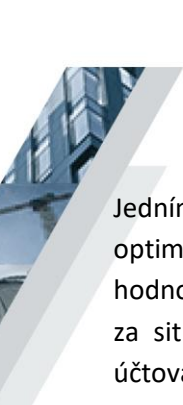
Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky budou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

## L. Finanční nástroje a jejich oceňování

- **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Na peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

- **Investice do majetkových účastí**



Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem optimalizace procesů při administraci výnosu pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

#### M. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

#### N. Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

#### O. Zápočet finálních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

#### P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

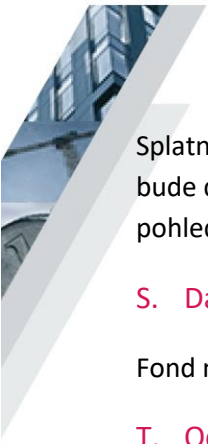
Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

#### Q. Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

#### R. Daň z příjmu



Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulé období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

#### S. Daň z přidané hodnoty

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

#### T. Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

#### U. Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

### 3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Vzhledem k tomu, že nástupnická společnost se bude dále řídit zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, tato účetní závěrka byla taktéž vyhotovena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.



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.

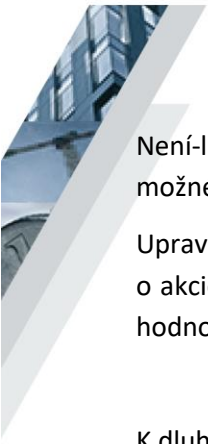
Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

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 drženým 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 užitky 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.**

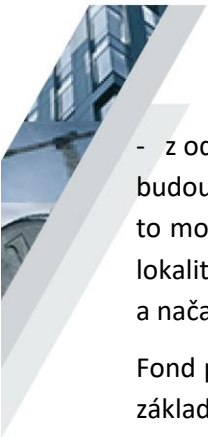
(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná 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 nájem 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 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. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím 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 jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda 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

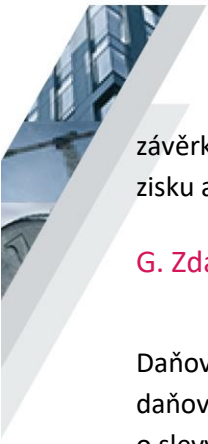
- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenci, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

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. Přepočet 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 vyhlášeným 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.

### 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.

## 4 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody Fondu se v roce 2017 nezměnily.

## 5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

### Investiční středisko

| tis. Kč                                | 30.6.2017     |
|----------------------------------------|---------------|
| Blažíček J+M s.r.o. (100% podíl)       | 550           |
| Bohemia Troja Development (100% podíl) | 22 500        |
| <b>Celkem</b>                          | <b>23 050</b> |

Fond nakoupil 100% majetkovou účast ve společnosti Bohemia Troja Development v pořizovací ceně 15 000 tis. Kč. Znalec tuto investici přecenil na reálnou hodnotu 22 500 tis. Kč. Dále došlo k přecenění majetkové účasti ve společnosti Blažíček J+M s.r.o. na 550 tis. Kč, jejíž pořizovací cena byla 14 000 tis. Kč.

## 6 OSTATNÍ DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

### Investiční středisko

| tis. Kč                                    | 30.6.2017 |
|--------------------------------------------|-----------|
| Budovy, haly a stavby vč. přecenění        | 364 901   |
| Samostatné movité věci a soubory mov. věcí | 317       |
| Pozemky                                    | 7 378     |
| Nedokončené investice                      | 18 502    |



|        |         |
|--------|---------|
| Celkem | 391 098 |
|--------|---------|

## 7 OSTATNÍ AKTIVA

### Investiční středisko

| tis. Kč              | 30.6.2017     |
|----------------------|---------------|
| Poskytnuté zálohy    | 527           |
| Ostatní pohledávky   | 27 827        |
| Daňové pohledávky    | 498           |
| Drobný majetek       | 615           |
| Dohadné účty aktivní | 3 338         |
| <b>Celkem</b>        | <b>32 805</b> |

## 8 OSTATNÍ PASIVA

### Investiční středisko

| tis. Kč                 | 30.6.2017      |
|-------------------------|----------------|
| Dodavatelé              | 3 211          |
| Přijaté zálohy          | 6 061          |
| Ostatní závazky         | 251 344        |
| Daně, DPPO, DPH         | 7              |
| Odložený daňový závazek | 16 575         |
| Dohadné účty            | 1 137          |
| Mzdové závazky          | 105            |
| <b>Celkem</b>           | <b>278 440</b> |

Položka ostatní závazky investičního střediska obsahuje především závazek vůči neinvestičnímu středisku, kdy investičnímu středisku byla poskytnuta půjčka ve výši fondového kapitálu, který připadá na investiční část. Tato půjčka je v aktuální hodnotě 238 204 tis. Kč.

## OSTATNÍ PASIVA

### Neinvestiční středisko

| tis. Kč                 | 30.6.2017       |
|-------------------------|-----------------|
| Závazky                 | 15              |
| Přijaté zálohy          | 0               |
| Ostatní závazky         | -238 204        |
| Daně, DPPO, DPH         | 0               |
| Odložený daňový závazek | 0               |
| Dohadné účty            | 0               |
| Ostatní                 | 0               |
| <b>Celkem</b>           | <b>-238 189</b> |

Ostatní závazky neinvestičního střediska jsou zde vykázány v záporné hodnotě vzhledem k tomu, že v této položce je zahrnuta pohledávka vůči investičnímu středisku. Z důvodu vzájemného vyrušení této pohledávky/závazku středisek je u obou středisek položka vykázána v pasivech (s opačnými znaménky). Dalším důvodem je věrné zobrazení skutečnosti, kdy v případě, že by tato položka byla v neinvestičním středisku vykázána v aktivech, byla by uměle navyšována bilanční suma.

Položka závazky neinvestičního střediska obsahuje závazky vůči depozitáři, obhospodařovateli a administrátorovi za měsíc červen.

## 9 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

### Neinvestiční středisko

| Jméno                | IČ         | Počet akcií | Podíl na fondu (%) |
|----------------------|------------|-------------|--------------------|
| Epaf trading s.r.o.  | 286 58 779 | 597         | 12                 |
| Prag trading, s.r.o. | 271 45 336 | 4371        | 88                 |
| <b>Celkem</b>        |            | <b>4968</b> | <b>100</b>         |

## 10 KAPITÁLOVÉ FONDY

### Investiční středisko

|                                   | Počet podílových listů | Hodnota (v tis. Kč) |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| Investiční akcie                  | 552                    | 5 520               |
| Ostatní kapitálové fondy          |                        | 1 543               |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2017</b> | <b>552</b>             | <b>7 063</b>        |

Investiční akcie tvořící kapitálové fondy náleží v plné výši investičnímu středisku. Ostatní kapitálové fondy byly mezi střediska rozděleny v poměru zakladatelských a investičních akcií.

## KAPITÁLOVÉ FONDY

### Neinvestiční středisko

|                                   | Hodnota (v tis. Kč) |
|-----------------------------------|---------------------|
| Ostatní kapitálové fondy          | 13 882              |
| <b>Zůstatek k 30. červnu 2017</b> | <b>13 882</b>       |

## 11 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

### Fond celkem

| tis. Kč                      | Dlouhodobý hmotný majetek | Majetkové účasti |
|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Zůstatek k 1.1.2016          | 92 482                    | 0                |
| Snížení                      | 0                         | 0                |
| Zvýšení                      | 33 126                    | 0                |
| Vliv odložené daně           | 0                         | 0                |
| <b>Zůstatek k 31.12.2016</b> | <b>125 608</b>            | <b>0</b>         |
| Zůstatek k 1.1.2017          | 125 608                   | 0                |
| Snížení                      | -14 011                   | -13 450          |
| Zvýšení                      | 9 970                     | 7 500            |
| Vliv odložené daně           | 0                         | 0                |
| <b>Zůstatek k 30.6.2017</b>  | <b>121 567</b>            | <b>-5 950</b>    |

K 30.6.2017 došlo k přecenění dlouhodobého hmotného majetku a majetkových účastí. Vzhledem k tomu, že toto přecenění připadá v celé své výši investičnímu středisku, není zde zvlášť uvedeno rozdělení na střediska. Oceňovací rozdíly z konce roku 2016 byly rozděleny na střediska poměrem investičních a zakladatelských akcií, jak je vidět z rozvahy.

## 12 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

### Investiční středisko

| tis. Kč                         | 30.6.2017   |
|---------------------------------|-------------|
| <b>Ostatní provozní výnosy</b>  |             |
| Tržby z pronájmu                | 2690        |
| Ostatní                         | 50          |
| Vnitropodnikové výnosy          | 0           |
| <b>Ostatní provozní náklady</b> |             |
| Právní služby                   | -208        |
| Spotřeba energie                | -7          |
| Ostatní                         | -879        |
| Vnitropodnikové náklady         | -18         |
| <b>Celkem</b>                   | <b>1628</b> |

Položka vnitropodnikových nákladů investičního střediska je tvořena provozním příspěvkem, který je toto středisko podle Statutu zavázáno platit středisku neinvestičnímu. Středisko neinvestiční v této výši vykazuje výnos.

### Neinvestiční středisko

| tis. Kč                         | 30.6.2017   |
|---------------------------------|-------------|
| <b>Ostatní provozní výnosy</b>  |             |
| Tržby z pronájmu                | 8078        |
| Ostatní provozní výnosy         | 20          |
| Vnitropodnikové výnosy          | 18          |
| <b>Ostatní provozní náklady</b> |             |
| Právní služby                   | -334        |
| Spotřeba energie                | -32         |
| Ostatní                         | -1662       |
| Vnitropodnikové náklady         | 0           |
| <b>Celkem</b>                   | <b>6088</b> |

## 13 SPRÁVNÍ NÁKLADY

### Investiční středisko

| tis. Kč                    | 30.6.2017    |
|----------------------------|--------------|
| Náklady na zaměstnance     | -178         |
| Daň z nemovitostí          | -22          |
| Náklady na obhospodařování | -290         |
| Náklady na audit           | -12          |
| Poplatek depozitáři        | -37          |
| Ostatní správní náklady    | -671         |
| <b>Celkem</b>              | <b>-1210</b> |

### Neinvestiční středisko

| tis. Kč                    | 30.6.2017    |
|----------------------------|--------------|
| Náklady na zaměstnance     | -509         |
| Daň z nemovitostí          | -201         |
| Náklady na obhospodařování | -421         |
| Náklady na audit           | -108         |
| Poplatek depozitáři        | -127         |
| Ostatní správní náklady    | -206         |
| <b>Celkem</b>              | <b>-1572</b> |

## 14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond v účetním období předal hodnoty k obhospodařování ve výši 461 452 tis. Kč.

## 15 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

| K 30. 6. 2017 v tis. Kč       | Výnosy    | Náklady      | Pohledávky    | Závazky      |
|-------------------------------|-----------|--------------|---------------|--------------|
| T&T Centrum s.r.o.            | 54        | 1 096        | 26 624        | 2 048        |
| Bohemia EU Development s.r.o. |           | 531          | 175 000       | 289          |
| Blažíček J+M s.r.o.           |           | 36           | 852           | 12           |
| <b>Celkem</b>                 | <b>54</b> | <b>1 663</b> | <b>27 476</b> | <b>2 349</b> |

## 16 HODNOCENÍ 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 za účelem zajištění diverzifikace aktiv s ohledem na investiční strategii Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna 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.

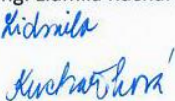
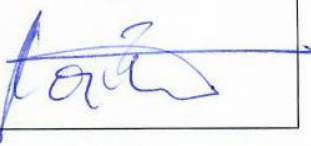
Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. 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.

## 17 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 12.9.2017 se Fond a Patronus dvacátý třetí otevřený podílový fond, AMISTA investiční společnost, a.s. v souladu s ustanovením §398 odst. 3 zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech dohodly o přeměně sloučením. Rozhodný den byl stanoven na 1.7.2017. Právní účinky přeměny nastanou zápisem do obchodního rejstříku.

|                |                                                                                   |                                                                                                               |                                                                                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu:                                                       | Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):                                                              | Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):                                                          |
| 20. 10. 2017   |  | Ing. Lidmila Kuchaříková<br> | Ing. Vendula Nováčková<br> |

## 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. 1. 2017 do 30. 6. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

### 2 STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

#### Ovládaná osoba

**Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

se sídlem Žerotínovo náměstí 218/5, 779 00 Olomouc

IČO: 289 21 381

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10139.

#### Ovládající osoba

**Prag trading s.r.o.**

se sídlem Žerotínovo náměstí 218/5, 779 00 Olomouc

IČ: 271 45 336

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 44275

**Epaf trading, s.r.o.**

se sídlem Žerotínovo náměstí 218/5, 779 00 Olomouc

IČ: 286 58 779

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 45355

### 3 ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je obchodní společností ovládající osoby, která realizuje investiční politiku v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

### 4 ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání 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

- V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Příkazní smlouva ze dne 1. 2. 2016.

## 7 POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající z 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 Praze dne 20. 10. 2017



Apollon Property investiční fond  
s proměnným základním kapitálem, a.s.,  
zastoupený AMISTA investiční  
společnost, a.s., statutární ředitel Ing.  
Petr Janoušek, pověřený zmocněnec