

**POLOLETNÍ ZPRÁVA  
SPOLEČNOSTI**

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

se sídlem Žerotínovo nám. 218/5, Olomouc, PSČ 779 00

**(za první pololetí 2015)**

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

## Obsah

1. Základní údaje o emitentovi a jeho akciích .....	3
2. Číselné údaje a informace.....	4
3. Informace o podnikatelské činnosti .....	7
4. Prohlášení oprávněné osoby emitenta .....	10

## 1. Základní údaje o emitentovi a jeho akciích

Obchodní firma: Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: Žerotínovo nám. 218/5, Olomouc, PSČ 779 00  
IČO: 28921381  
DIČ: CZ 28921381  
(dále také „Fond“)  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/apollonproperty>  
Telefonní číslo: +420 226 251 010

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B vložka 10139  
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 3. července 2009  
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Zapisovaný základní kapitál: 49.680.000 Kč

## Akcie

### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: listinné  
Počet kusů: 4 968 ks

### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihované  
Počet kusů: 552 ks  
ISIN: CZ0008041654  
Název emise: APOLLONPRO IFPZK

## 2. Číselné údaje a informace

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu v průběhu prvního pololetí roku 2015. Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 31.12.2014 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2014.

### ROZVAHA

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
	Netto	Netto	
<b>AKTIVA</b>			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4 980	2 381
	v tom: a) splatné na požádání	4 980	2 381
	b) ostatní pohledávky	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	13 000	13 000
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní pohledávky	13 000	13 000
7	Účasti s podstatným vlivem	14 055	14 055
	z toho: v bankách	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	326 505	326 112
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
	b) ostatní	326 505	326 112
11	Ostatní aktiva	19 772	9 114
13	Náklady a příjmy příštích období	84	1 854
<b>Aktiva celkem</b>			
	<b>378 396</b>	<b>366 516</b>	

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
<b>PASIVA</b>			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	151 939	149 191
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	151 939	149 191
4	Ostatní pasiva	30 937	26 818
8	Základní kapitál	49 680	55 200
	z toho: a) splacený základní kapitál	49 680	55 200
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	400	400
	v tom: a) povinné rezervní fondy	400	400
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
12	Kapitálové fondy	20 945	15 424
13	Oceňovací rozdíly	68 729	68 729
	z toho: a) z majetku a závazků	68 729	68 729
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účasti	0	0
	d) ostatní	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	50 753	45 493
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	5 013	5 261
16	Vlastní kapitál	195 519	190 507
	<b>Pasiva celkem</b>	<b>378 396</b>	<b>366 516</b>

tis. Kč	30.6.2015	31.12.2014	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>			
<b>Podrozvahová aktiva</b>			
	Poskytnuté přísliby a záruky		
	Poskytnuté zástavy	326 112	326 112
	Hodnoty předané k obhospodařování	378 396	366 516

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2015	Pololetí končící 30.6.2014
1		
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	608
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	0	0
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv	0	608
2		
Náklady na úroky a podobné náklady	-1 940	-3 051
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
5		
Náklady na poplatky a provize	-144	-2
7		
Ostatní provozní výnosy	10 755	8 850
8		
Ostatní provozní náklady	-413	-460
9		
Správní náklady	-3 245	-3 193
v tom: a) náklady na zaměstnance	-550	-369
z toho: aa) mzdy a platy	-403	-369
ab) sociální a zdravotní pojištění	-137	0
ac) ostatní náklady na zaměstnance	-10	0
b) ostatní správní náklady	-2 695	-2 824
19		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	5 013	2 752
23		
Daň z příjmů vč. odložené	0	0
24		
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	5 013	2 752

## Vysvětlující poznámky k výkazům

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

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

- Celková aktiva zůstala prakticky na stejné úrovni, došlo k jejich zvýšení o 3,2 % a dosahují hodnoty 378 396 tis. Kč. Největší položku aktiv (86,3 %) představuje i nadále dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 326 505 tis. Kč.
- V kategorii ostatních aktiv došlo k jejich zvýšení o 116,9 %, především v důsledku nárůstu pohledávek za odběrateli a poskytnutých záloh ve výši 8 691 tis. Kč.
- Hodnota vlastního kapitálu se zvýšila o 2,6 % na 195 519 tis. Kč. Největší položku na straně pasiv (40,2 %) tvoří závazky vůči bankám - přijaté bankovní úvěry ve výši 151 939 tis. Kč. V souvislosti se změnou Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem došlo ke snížení základního kapitálu o 5 520 tis. Kč (zapisovaný základní kapitál k 30.6.2015 činí 49 680 tis. Kč) a ve stejné výši k navýšení kapitálových fondů v důsledku úpisu

investičních akcií (kapitálové fondy k 30.6.2015 činí 20 945 tis. Kč). Na základě rozhodnutí valné hromady byl zisk roku 2014 ve výši 5 261 tis. Kč převeden do nerozděleného zisku minulých let.

- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2015 se oproti stejnému období roku 2014 významně zvýšil, a sice o 82,2 %. Zisk po zdanění ve výši 5 013 tis. Kč byl realizován zejména vyššími ostatními provozními výnosy (tržby z nájemného bytových prostor ve výši 10 624 tis. Kč) a dále výrazným poklesem úrokových nákladů z přijatých bankovních úvěrů.

### **3. Informace o podnikatelské činnosti**

- **Podnikatelská činnost emitenta**

Investiční fond Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v souladu se svojí investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Základním strategickým cílem Fondu je zajistit jeho dlouhodobý rozvoj a růst a zajistit jeho upevnění stabilní pozice na trhu. Z tohoto důvodu Fond předpokládá realizaci 1 – 3 akvizic dle investiční strategie Fondu s předpokladem základního nárůstu aktiv v rozsahu 50 – 100 mil. Kč ročně.

V případě mimořádných příležitostí se bude společnost účastnit i akvizičních procesů přesahujících základní předpokládaný rozsah a je připraven uskutečnit akvizice až do výše 300 mil. Kč.

- **Ostatní významné skutečnosti Fondu**

Valná hromada schválila na svém jednání dne 20. 1. 2015 štěpení 552 kmenových akcií emitovaných Fondem ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč a vydaných ve formě cenného papíru na řad na 5 520 kusů kmenových akcií Fondu ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč. Dále rozhodla o změně druhu akcií emitovaných Fondem. Z celkového počtu 5 520 kusů kmenových akcií bude:

- 4 968 kusů kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenného papíru na řad, odpovídající hodnotě zapisovaného základního kapitálu ve výši 49.680.000 a
- 552 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 10. 6. 2015 následující:

- projednala a vzala na vědomí zprávu statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu majetku Fondu za účetní období roku 2014;
- projednala a vzala na vědomí zprávu o vztazích za období roku 2014;
- projednala a vzala na vědomí zprávu správní rady Fondu o výsledcích a její kontrolní činnosti za období roku 2014;
- projednala a schválila řádnou účetní závěrku Fondu a výsledek hospodaření za účetní období roku 2014;
- projednala a schválila rozdělení zisku Fondu ve výši 5.261 tis. Kč za účetní období roku 2014 takto: zisk ve výši 5.261 ti. Kč převod na účet nerozdělený zisk minulých let.

- **Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření**

Fond ve sledovaném období investoval pouze v nižším objemu do stavebních úprav svých nemovitostí v Olomouci (přístavba 11 nových bytů v bytovém domě ul. Politických vězňů). Vzhledem k dalším takovým plánovaným úpravám fond navýšil úvěrový rámec u banky Oberbank AG o 4 mil. Kč.

- **Informace o předpokládané podnikatelské činnosti emitenta v následujícím pololetí**

Fond se nadále bude věnovat stabilnímu zhodnocování aktiv na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí. Fond se bude nadále zaměřovat na přímé investice do nemovitostí zejména v rámci České republiky a jejich následný pronájem či prodej.

Fond níže uvádí rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv, ostatní rizika související s obchodní činností Fondu jsou uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

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

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



b) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci.

c) Tržní riziko

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

d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu. Ve sledovaném období nedošlo k výskytu této rizikové události a Fond ani nenabýval nová nemovitostní aktiv.

- **Transakce se spřízněnými stranami**

Fond neeviduje ve sledovaném období žádnou významnou transakci se spřízněnou osobou.

- **Ostatní skutečnosti**

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

V období mezi 30. 6. 2015 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

- **Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu**

Fond vlastní 100% obchodní podíl na společnosti Blažíček J+M s.r.o., IČO 269 56 896. Tato společnost se zaměřuje na správu a pronájem movitého majetku v ubytovacím komplexu Dukla Znojmo.

Dále Fond vlastní 100% obchodní podíl na společnosti Bytové družstvo PV6 "v likvidaci", IČO 286 57 055. Z důvodu nerealizace původního záměru došlo na základě rozhodnutí členské schůze družstva ze dne 28. 4. 2015 ke zrušení družstva a družstvo vstoupilo do likvidace s účinností ke dni 30. 4. 2015.

#### **4. Prohlášení oprávněné osoby emitenta**

Jako oprávněná osoba emitenta,

**tímto prohlašuji,**

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

V Praze dne 31. 8. 2015

-----  
Ing. Petr Janoušek  
zmocněnec  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
jako statutární orgán  
Apollon Property investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.