



## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016  
společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

[kreston.cz](http://kreston.cz)

A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Žerotínovo nám. 218/5, 779 00 Olomouc, 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 31. 12. 2016, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 1.1.2016 do 31. 12. 2016 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Apollon Property investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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. Tato aktiva činí cca 96,6% netto hodnoty celkových aktiv a výnosy z prodeje a pronájmu těchto nemovitostí tvoří téměř veškeré výnosy i zisk společnosti. Ověření nemovitostí a výnosů z jejich prodeje a pronájmu se stalo hlavní záležitostí auditu.

Při ověření jsme se zaměřili na pořízení, prodej a nájmy nemovitého majetku a analýzu dokumentů souvisejících s těmito transakcemi, vykazání dlouhodobého hmotného nemovitého majetku v účetních knihách a v účetní závěrce a jeho 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.

Informace o dlouhodobém hmotném majetku a výnosů z pronájmu jsou uvedeny v rozvaze, výkazu zisku a ztráty a v článku 5 a 13 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 způsobilé 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 obdržovaných 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 význam-

ná (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.

Naší povinností 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.

V Brně dne 26. 4. 2017

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

Ptašínského 4, 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
- Výkazu o peněžních tocích
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu





# Výroční zpráva 2016

Apollon Property  
investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
Za období od 1.1.2016 do 31.12.2016






## **OBSAH**

Čestné prohlášení .....	3
Informace pro akcionáře .....	3
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	14
Profil Fondu .....	17
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2016 .....	23
Zpráva o vztazích .....	33

# 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 „Emitent“ nebo „Fond“) za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 31. března 2017



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

## Informace pro akcionáře



podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci 100 % (jedno sto procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

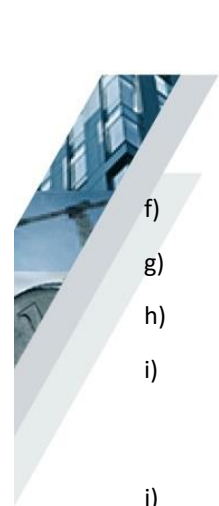
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

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

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,

- 
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
  - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
  - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
  - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
  - j) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,
  - k) rozhodnutí o zrušení podfondu společnosti s likvidací,
  - l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
  - m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
  - n) rozhodnutí o přeměně společnosti,
  - o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
  - p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
  - q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
  - r) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

<b>Statutární ředitel</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a s.</b> IČO 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 20. ledna 2015)
Zastoupení právnické osoby	<b>Ing. Petr Janoušek</b> , pověřený zmocněnec	(od 20. ledna 2015)

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také „Amista“ nebo „Investiční společnost“) je oprávněna vykonávat 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).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán fondu, který je současně obhospodařovatelem fondu.

**Zmocněncem společnosti AMISTA, který ji zastupuje v představenstvu fondu, je:**

**Ing. Petr Janoušek**

Narozen: 1973

vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

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


Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či zmocněnců.

## **SPRÁVNÍ RADA**

<b>Předseda správní rady:</b>	<b>Ing. Karel Žihla</b> narozen: 26. 10. 1973 vzdělání: vysokoškolské	(od 20. ledna 2015)
<b>Člen správní rady:</b>	<b>Ing. Pavel Vokáč</b> narozen: 24. 6. 1957 vzdělání: vysokoškolské	(od 20. ledna 2015)
<b>Člen správní rady:</b>	<b>Jitka Panáková</b> narozena: 7. 3. 1964 vzdělání: středoškolské s maturitou	(od 20. ledna 2015)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné



hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

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

## VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit: Ing. Vít Vařeka (od 1. 1. 2016)  
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: Ing. Michal Bečvář (od 1. 1. 2016)  
narozen: 17. 1. 1980


Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti a pracovník oddělení cenných papírů. Dříve také působil ve společnosti Raiffesenbank, a. s.

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 1. 1. 2016 do 30. 4. 2016)  
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. 5. 2016)  
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.



Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 1. 1. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

### 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 společnost, a. s., pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepher International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a. s., a Královský pivovar Krušovice.

#### Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

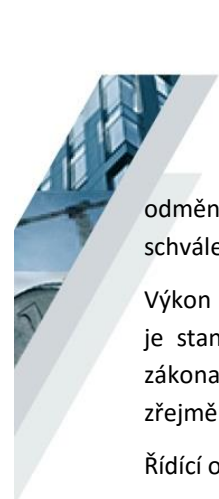
narozen: 1984

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 společnost, 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.

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

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich



odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu. V souladu s ust. § 61 odst. 2 zákona o obchodních korporacích nemusí být plnění dle smlouvy o výkonu funkce poskytnuto, pokud výkon funkce zřejmě přispěl k nepříznivému hospodářskému výsledku Fondu, ledaže by valná hromada Fondu rozhodla jinak.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

#### **4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

##### **4.1. Statutární orgán**

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu, a s výkonem jeho funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

##### **4.2. Dozorčí orgán**

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná peněžitá ani nepeněžitá plnění.

##### **4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí**

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Žádný člen statutárního orgánu, dozorčího orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Fondu.


#### **6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ**

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent dle §19a použil pro sestavení účetní závěrky od 1.1.2016 mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a vymezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních



prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy cenných papírů:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Emitenta činí 49 680 000 Kč a je rozdělen na 4 968 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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


Práva spojená s investičními akciemi

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

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou evidovány na majetkových účtech investorů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY



Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddíl Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

## 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Emitentem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 4 968 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041654

Počet emitovaných akcií: 552 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 29. 6. 2015.



## 11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

## 12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho Prag trading s.r.o., IČO: 27145336	94,90	94,90
Epaf trading, s.r.o., IČO: 28658779	5,10	5,10
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

## 13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Emitentem.

## 14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

## 15. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Emitentovi nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Emitentovi nebo hlasovacích práv.

## 16. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady, nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## 17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu, ke schválení statutu Fondu a podfondu a jeho změn.

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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




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

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

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

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



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

## **ČINNOST FONDU V ROCE 2016**

V březnu 2016 byla zahájena výstavba 11 bytových jednotek na nemovitosti nacházející se v Olomouci, Politických vězňů 361/6, v souladu s podepsanou Smlouvou o dílo. Dokončení výstavby je plánováno do 31.1.2017 s následným provedením kolaudace.

V květnu 2016 bylo zahájeno jednání o možnosti refinancování stávajícího úvěru fondu sjednaného u Oberbank AG. Důvodem byla možnost rozšíření úvěrového rámce za účelem nákupu bytového či nebytového portfolia fondu.

V září 2016 fond obdržel závaznou nabídku refinancování stávajícího úvěru ke společnosti UniCredi 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 s možností dosáhnout celkové investiční výše až do 300mil.

Předpokládaný termín podpisu úvěrové dokumentace je plánovaný k 28.2.2017.

## **HOSPODAŘENÍ FONDU**

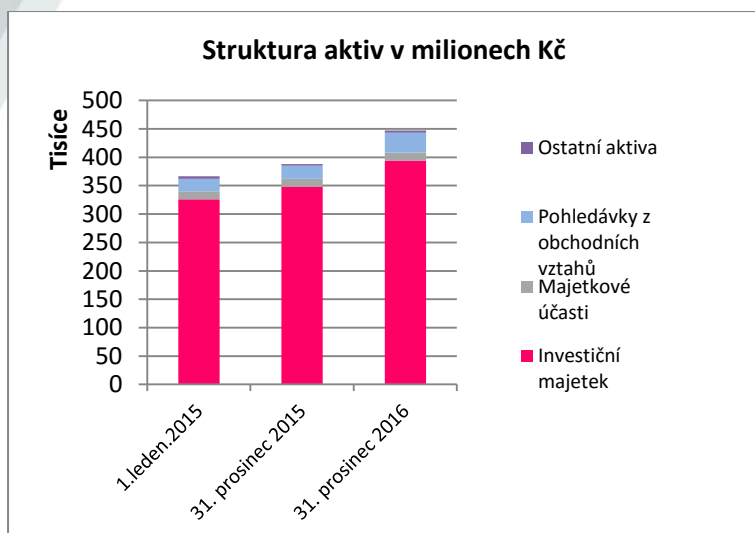
Individuální účetní závěrka je nedílnou součástí této Výroční zprávy. Byla sestavena za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě 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 roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 43 966 tis. Kč před zdaněním.

## **STAV MAJETKU**

Stav majetku k 31.12.2016 se oproti minulému období zvýšil o 59 173 tis. Kč, což představuje nárůst o 15%. Zvýšil se především investiční majetek o 46 581 tis. Kč hlavně v důsledku přecenění na reálnou hodnotu k 31.12.2016 a nákupu samostatných movitých věcí ve výši 154 tis. Kč.

Majetek fondu je k 31.12.2016 z 58% procent financován vlastní kapitálem, z 37% dlouhodobými závazky a z 5% krátkodobými závazky.



Investiční majetek je pronajímán a držen za účelem budoucího prodeje.

#### AKTIVA

Majetek fondu je ke konci sledovaného období tvořen především investičním majetkem ve výši 394 411 tis. Kč, což představuje 88% veškerých aktiv. Aktiva fondu jsou dále tvořena drženým obchodním podílem ve výši 14 000 tis. Kč. Další významnou položku aktiv tvoří pohledávky z obchodních vztahů ve výši 35 174 tis. Kč, vklady na bankovních účtech jsou ke konci období ve výši 26 tis. Kč.

#### PASIVA

Kapitál fondu je ke konci sledovaného období tvořen z 58% vlastními zdroji. Jedná se o splacený základní kapitál ve výši 49 680 tis. Kč, ostatními kapitálovými fondy ve výši 20 945 tis. Kč. Hospodářský výsledek fondu za sledované období dosahuje výše 41 802 tis. Kč. Cizí zdroje fondu jsou tvořeny především dlouhodobými závazky, které představují 89% cizích zdrojů.

#### VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Stav peněžních prostředků k 31.12.2016 byl ve výši 26 tis. Kč, ke konci minulého období byl zůstatek peněžních prostředků 0 Kč. Peněžní tok generovaný z finanční činnosti je ve výši 5 046, tyto prostředky byly použity na úhradu výdaje spojené s provozní činností ve výši 5 020 tis. Kč.



## VÝHLED PRO ROK 2017


Dokončení jednání o možnosti refinancování stávajícího úvěru k UniCredit Bank a uzavření transakce podpisem úvěrových smluv.

V průběhu měsíce března fond plánuje odkup společnosti Steininger Bohemia jejíž hlavním aktivem je atraktivní pozemek v městské části Praha Troja, k využití pro další developerskou činnost fondu.

V měsíci dubnu fond předpokládá finalizaci vyjednávání se společností T Mobile ohledně developmentu a držení majetku nového datového centra T-Mobile Česká republika.

V roce 2017 je rovněž plánována investice několika stavebních pozemků pro development a další nemovitostně investičního charakteru. Vše v souladu s ustanovením Statutu fondu a příslušným schválením investičním podvýborem s posouzením všech možných rizik.

V Praze dne 31. března 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. do 31. 12. 2016.

## 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.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 21. 7. 2014, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

### Identifikační údaje:

**IČO:** 289 21 381

**DIČ:** CZ289 21 381

### Základní zapisovaný kapitál:

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

### Akcie:

**Akcie:** 4 968 ks kusových 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:** 261 406 tis. Kč

## 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 účetním 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 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 na základě smlouvy o výkonu funkce a smlouvy o administraci. Tyto činnosti jsou uvedeny ve 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

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

## 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Česká spořitelna, a. s.**  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 45244782

Česká spořitelna, a. s., vykonává pro Fond depozitáře na základě smlouvy, jejíž poslední znění bylo podepsáno 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 rok 2016. 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 394 411 tis. Kč (v pořizovací ceně 44 489 tis. Kč), což představuje 88% veškerých aktiv. Aktiva fondu jsou dále tvořena drženým obchodním podílem ve výši 14 000 tis. Kč. Další významnou položku aktiv tvoří pohledávky z obchodních vztahů ve výši 35 174 tis. Kč, vklady na bankovních účtech jsou ke konci období ve výši 26 tis. Kč

	<u>Stavby</u>		<u>Pozemky</u>		
	Pořizovací cena	Reálná cena k 31.12.2016	Pořizovací cena	Reálná cena k 31.12.2016	
Neředín	5 630	98 668	Neředín	440	790
Nová ulice	5 905	95 605	Nová ulice	372	866
Povel	5 102	94 571	Povel	81	901
Znojmo	16 630	79 769	Znojmo	10 330	4 821
Nedokončené investice		18 176			
<b>Celkem</b>	<b>33 266</b>	<b>386 789</b>	<b>Celkem</b>	<b>11 223</b>	<b>7 378</b>
<b>Samostatné movité věci</b>		<b>244</b>			

## 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 VZTAŽÍCH

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

V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

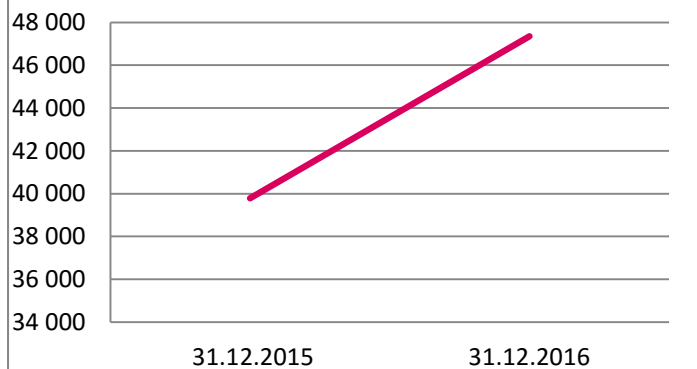
## 12. INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	261 406 342	219 604 052	190 506 591
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	4 968	4 968	552
Počet vydaných investičních akcií (ks)	552	552	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	47 356,2214	39 783,3428	345 120,6366

### Fondový kapitál na jednu akcii v Kč



#### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

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

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy byl k 11. 1. 2017 změněn statut Fondu, který od tohoto data obhospodařovateli Fondu umožňuje při obhospodařování majetku Fondu 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. Dále došlo ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní.

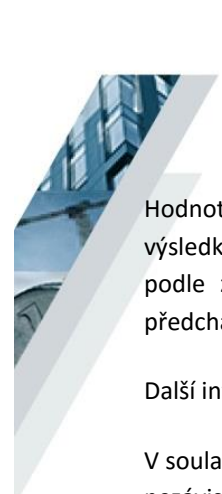
#### 16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond ve sledovaném období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy je Účetní závěrka a její příloha, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Emitent se rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy a standardy.



Hodnoty uvedené v Účetní závěrce a její příloze jsou uvedeny v tisících Kč. Výkaz o finanční situaci, Výkaz o úplném výsledku hospodaření, přehled o změnách vlastního kapitálu a výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

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



# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2016

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

# OBSAH

Výkaz o finanční situaci .....	2
Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....	3
Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	4
Výkaz o peněžních tocích za období 2016 a 2015 .....	5
1. Všeobecné informace .....	6
2. Účetní postupy .....	8
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	16
4. Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU .....	17
5. Výnosy z investičního majetku .....	18
6. Správní náklady .....	18
7. Osobní náklady .....	19
8. Ostatní provozní výnosy .....	19
9. Ostatní provozní náklady .....	19
10. Finanční výnosy .....	20
11. Finanční náklady .....	20
12. Daň z příjmu .....	20
13. Investiční majetek .....	21
14. Podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem .....	22
15. Daňové pohledávky .....	22
16. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva .....	22
17. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	23
18. Základní kapitál .....	23
19. Půjčky a úvěry .....	24
20. Daňové závazky, splatné a odložené .....	25
21. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	25
22. Transakce se spřízněnými osobami .....	25
23. Finanční nástroje – řízení rizik .....	26
24. Klasifikace finančních nástrojů .....	27
25. Reálná hodnota aktiv a závazků .....	28
26. Následné události .....	32

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2016

### Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 1. 2015
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>408 411</b>	<b>361 885</b>	<b>340 167</b>
Investiční majetek	13	394 411	247 830	326 112
Podíly v ovládaných osobách	14	14 000	14 055	14 055
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>38 580</b>	<b>25 933</b>	<b>26 349</b>
Daňové pohledávky	15	224	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16	35 174	23 620	22 113
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17	26	-	2 382
Časové rozlišení aktiv		3 156	2 313	1 854
<b>Aktiva celkem</b>		<b>446 991</b>	<b>387 818</b>	<b>366 516</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 1. 2015
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	18	49 680	49 680	55 200
Ostatní nedělitelné fondy		400	400	400
Ostatní kapitálové fondy		20 945	20 945	15 425
Výsledek hospodaření běžného období		41 802	29 097	28 170
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		148 579	119 482	91 312
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>261 406</b>	<b>219 604</b>	<b>190 507</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	19	148 169	143 123	149 191
Ostatní dlouhodobé závazky		144	144	-
Odložený daňový závazek	20	16 575	14 919	14 226
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>164 888</b>	<b>158 186</b>	<b>163 417</b>
Daňové závazky	20	38	422	642
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	21	19 279	9 314	11 950
Časové rozlišení aktiv a pasiv	21	1 380		
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>20 697</b>	<b>10 028</b>	<b>12 592</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>446 991</b>	<b>387 818</b>	<b>366 516</b>

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ 2016 A 2015**

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016	Za rok od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015
Výnosy z investičního majetku	5	55 073	45 163
Správní náklady	6	-5 967	-6 801
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>49 106</b>	<b>38 362</b>
Osobní náklady	7	-1 145	-1 099
Ostatní provozní výnosy	8	222	-253
Ostatní provozní náklady	9	-1 730	-3 083
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>46 453</b>	<b>33 927</b>
Finanční výnosy	10	780	788
Finanční náklady	11	-3 267	-4 083
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-2 487</b>	<b>-3 295</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>43 966</b>	<b>30 632</b>
Daň z příjmu	12	-2 164	-1 535
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>41 802</b>	<b>29 097</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>41 802</b>	<b>29 097</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2015 DO 31. 12. 2015**

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2015</b>	<b>55 200</b>	<b>400</b>	<b>15 425</b>	<b>-</b>	<b>119 482</b>	<b>190 507</b>
Převody ve vlastním kapitálu	-5 520	-	5 520	-	-	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	29 097	-	29 097
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>49 680</b>	<b>400</b>	<b>20 945</b>	<b>29 097</b>	<b>119 482</b>	<b>219 604</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016**

tis. Kč	Základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2016</b>	<b>49 680</b>	<b>400</b>	<b>20 945</b>	<b>29 097</b>	<b>119 482</b>	<b>219 604</b>
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-29 097	29 097	-
Zisk/ztráta za období	-	-	-	41 802	-	41 802
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>	<b>49 680</b>	<b>400</b>	<b>20 945</b>	<b>41 802</b>	<b>148 579</b>	<b>261 406</b>



## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	2016	2015
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>43 966</b>	<b>30 632</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-33 126	-23 754
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-13 455	2 036
Změna stavu majetkových účastí		55	-
Změna stavu ostatních aktiv		-13 129	-2 807
Změna stavu ostatních závazků		10 669	-2 564
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-5 020</b>	<b>3 543</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		5 046	-5 925
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>5 046</b>	<b>-5 925</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>26</b>	<b>-2 382</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		0	2 382
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		26	0

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (a) Charakteristika společnosti

#### ***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.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 20. 1. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a ke změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 23. 4. 2015.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 21. 7. 2014, do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

#### ***Předmět podnikání investičního fondu je:***

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

#### ***Obchodní firma a sídlo***

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

Žerotínovo nám. 218/5

779 00 Olomouc

Česká republika

#### ***Identifikační číslo***

289 21 381

### **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. ledna 2015)

IČO: 27437558

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

**Zastoupení právnické osoby:** Ing. Petr Janoušek (od 20. ledna 2015)

### **SPRÁVNÍ RADA**

Předseda správní rady: Ing. Karel Žihla (od 20. ledna 2015)

Člen správní rady: Ing. Pavel Vokáč, CSc. (od 20. ledna 2015)

Jitka Panáková (od 20. ledna 2015)

### **Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři**

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSC 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.

V rozhodném období byla depozitářem Fondu tato společnost:

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

## 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 31. 12. 2016 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 31. 12. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. 12. 2015 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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 úroveň 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 31.12. 2016 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 – plán nové emise investičních akcií v roce 2017, umístění investičních akcií na burze. Stav ke konci období tedy není stavem konečným, ale pouze přechodným. Nesplnění této podmínky tedy neznamená, 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

#### **(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) Přepočtení 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".

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (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 akruálním 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

#### *i. Peníze a peněžní ekvivalenty*

Za 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.

#### *ii. 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.

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (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 finančních 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 a 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 vyrovnaní 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.



## 2. ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### (r) Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá 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.

#### **(v) První přijetí mezinárodních standardů finančního výkaznictví**

Tato účetní závěrka sestavována k 31. prosinci 2016 je první auditovanou účetní závěrkou sestavovanou společností v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2016, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2015 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2015, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty společnost sestavila výkazy připravené dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítla IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro společnost významné a nemění podstatu jeho struktury.

#### **(w) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti**

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

##### ***i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)***

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a

- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Účetní jednotka očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančních nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

#### **ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky**

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

#### **i. Roční zdokonalení**

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014-2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a

novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

### 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### (a) Významné úsudky

##### *i. Zahrnutí investičního majetku určeného k obchodování*

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku určeného k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě modelu diskontovaných peněžních toků. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

#### (b) Významné předpoklady a odhady

##### *i. Reálná hodnota finančních nástrojů*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 25.

#### 4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2016, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2015 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2015, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“).

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejvýznamnějších reklasifikací.

- *Oceňovací rozdíly vyplývající z přecenění majetku a závazků*

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění majetkových účastí a podílů, investičního majetku a ostatních aktiv a pasiv.

V roce 2015 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření výnos ve výši 23 753 tis. Kč.

K 1. 1. 2015 byl zůstatek oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu včetně efektu odložené ve výši 77 616 tis. Kč vykázán v rámci nerozděleného zisku.

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2016	2015
Nájemné	21 946	21 409
Přecenění investičního majetku	33 127	23 754
<b>Celkem</b>	<b>55 073</b>	<b>45 163</b>

## 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na depozitáře	327	339
Náklady na obhospodařování	1 051	1 123
Náklady na audit a poradenské služby	599	483
Opravy a údržba	1 169	4 109
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	2 821	747
<b>Celkem</b>	<b>5 967</b>	<b>6 801</b>

### NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na znalecké posudky	57	-
Účetnictví a daňové poradenství	31	104
Audit	100	80
Právní a notářské služby	411	299
<b>Celkem</b>	<b>599</b>	<b>483</b>

## 7. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Mzdy a odměny zaměstnanců	836	806
Sociální a zdravotní pojištění	284	274
Ostatní osobní náklady	25	19
<b>Celkem</b>	<b>1 145</b>	<b>1 099</b>

## 8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Přijatá pojistná plnění	180	-
Realizované zisky/ztráty z prodeje majetku	-	-360
Ostatní provozní výnosy	42	107
<b>Celkem</b>	<b>222</b>	<b>-253</b>

## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Daně a poplatky	233	358
Nájemné	721	530
Odpisy pohledávek	488	25
Ostatní provozní náklady	288	2 170
<b>Celkem</b>	<b>1 730</b>	<b>3 083</b>

## 10. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Výnosové úroky	780	788
<b>Celkem</b>	<b>780</b>	<b>788</b>

## 11. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Nákladové úroky	3 216	3 928
Ostatní finanční náklady	51	155
<b>Celkem</b>	<b>3 267</b>	<b>4 083</b>

## 12. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fondu závazek z titulu daně z příjmů po odečtení úhrady započitatelných záloh ve výši 224 tis. Kč. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“). V minulém období Fond po část zdaňovacího období nesplňoval z hlediska Zákona o daních z příjmů status základního fondu, proto byl daňový základ rozdělen na část podléhající sazbě daně ve výši 19% (3 408 tis. Kč) a část podléhající sazbě daně ve výši 5% (3 540 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje přehled nákladů přímých daní:

tis. Kč	2016	2015
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	508	841
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	1 656	693
<b>Celkem</b>		



Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů daně:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2016	2015
Zisk před zdaněním dle IFRS	43 966	30 632
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-33 126	-23 754
Zisk před zdaněním dle CAS	10 840	6 878
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS v délce účetního období		
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	806	860
Položky snižující základ daně	-1 479	-790
<b>Daňový základ</b>	<b>10 167</b>	<b>6 948</b>
Daň vypočtena při použití platné sazby	<b>508</b>	<b>824</b>
Zúčtování dohadu DP minulých období		17
Splatná daň z příjmů ve výši 5 % (19%)		
<b>Daň z příjmů</b>	<b>508</b>	<b>841</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>1655</b>	<b>693</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>5%</b>	<b>5% (19%)</b>

### 13. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2016	2015
<b>Stav k 1. lednu</b>	<b>347 830</b>	<b>326 112</b>
Přírůstky	13 455	
Úbytky		- 2231
Dopad změn reálné hodnoty	33 126	23 949
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>394 411</b>	<b>347 830</b>

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 393 798 tis. Kč k 31. prosinci 2016. K 31. prosinci 2015 byla tržní hodnota zastavených nemovitostí 342 865 tis. Kč.

## 14. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH A OSOBÁCH POD PODSTATNÝM VLIVEM

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2016	2015	2016	Změny	Přecenění	2015
Blažíček j + M s.r.o.	Výroba, obchod a služby	Česká republika	100%	100%	14 000	-	-	14 000
Bytové družstvo PV6 „v likvidaci“	Pronájem a správa nemovitostí	Česká republika	-	100%	-	-55	-	55
<b>Celkem</b>					<b>14 000</b>	<b>- 55</b>		<b>14 055</b>

Investice do dceřiných společností jsou oceněny v pořizovací ceně. Účast na Bytovém družstvu PV6 „v likvidaci“ v průběhu roku 2016 zanikla z titulu zániku.

## 15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2016 zahrnují rozdíl uhrazených záloh a splatné daně z příjmu ve výši 224 tis. Kč, k 31. prosinci 2015 byl závazek na daň z příjmu ve výši 387 tis. Kč.

## 16. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	22 174	10 620
Jiné pohledávky	13 000	13 000
<b>Celkem</b>	<b>35 174</b>	<b>23 620</b>

## 17. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Běžné účty u bank	26	-
Pokladní hotovost	-	-
Ceniny	-	-
<b>Celkem</b>	<b>26</b>	<b>-</b>

## 18. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2016 tvoří upsaný základní kapitál 4 968 ks (31. 12. 2015: 4 968 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio

v Kč	ks	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio	Hodnota
<i>Zakladatelské akcie</i>	<i>4 968</i>	<i>10 000</i>	-	<i>49 680 000</i>
Splacené	4 968	10 000	-	49 680 000
<b>Celkem</b>	<b>4 968</b>		-	

## 19. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zajištěné bankovní úvěry	148 169	143 123
<b>Celkem</b>	<b>148 169</b>	<b>143 123</b>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>148 169</i>	<i>143 123</i>
<b>Celkem</b>	<b>148 169</b>	<b>143 123</b>

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Závazek	Čerpáno	Již splaceno	Oceňovací rozdíly	Rok splatnosti	Úroková míra
Zajištěný bankovní úvěr	2 559	1 698	-	2017	1M PRIBOR + 2,1%
Zajištěný bankovní úvěr	136 038	13 915	-	2030	1M PRIBOR + 2,1%
Zajištěný bankovní úvěr	441	0	-	2017	1M PRIBOR + 2,1%
Zajištěný bankovní úvěr	2 318	0	-	2017	1M PRIBOR + 2,1%
Zajištěný bankovní úvěr	8 511	0	-	2017	1M PRIBOR + 2,1%

## 20. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Daň z příjmů	-	387
Zúčtování se SP a ZP	34	32
Ostatní daně a poplatky	4	3
Odložený daňový závazek	16 575	14 919
<b>Celkem</b>	<b>16 613</b>	<b>15 341</b>

## 21. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky z obchodních vztahů	19 158	9 231
Závazky vůči zaměstnancům	55	83
Časové rozlišení aktiv a pasiv	1 380	292
<b>Celkem</b>	<b>20 697</b>	<b>10 028</b>

## 22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

K 31. 12. 2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
T&T Centrum s.r.o.	117	2 198	13 979	1 496
Bohemia EU Development s.r.o.	0	586	2	0
Blažíček J+M s.r.o.	0	89	895	0
<b>Celkem</b>	<b>117</b>	<b>2 873</b>	<b>14 876</b>	<b>1 496</b>

<b>K 31. 12. 2015 v tis. Kč</b>	<b>Výnosy</b>	<b>Náklady</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>Závazky</b>
T&T Centrum s.r.o.	780	1 398	13 000	0
Bohemia EU Development s.r.o.	0	275	0	0
Blažíček J+M s.r.o.	0	73	0	0
<b>Celkem</b>	<b>780</b>	<b>1 746</b>	<b>13 000</b>	<b>0</b>

## 23.FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv Fondu v souladu s Nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů jak jsou uvedeny ve statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika 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 podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

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

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

## 24.KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2016</b>					
Investiční majetek	0	0	394 411	0	<b>394 411</b>
Podíly v ovládaných osobách	0	0	14 000	0	<b>14 000</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	38 554	0	0	0	<b>38 554</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26	0	0	0	<b>26</b>
Půjčky a úvěry	0	148 169	0	0	<b>148 169</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	20 841	<b>20 841</b>
<b>Celkem</b>	<b>38 580</b>	<b>148 169</b>	<b>408 411</b>	<b>20 841</b>	<b>616 001</b>

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční pasiva v reálné hodnotě	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2015</b>					
Investiční majetek	0	0	347830	0	<b>347 830</b>
Podíly v ovládaných osobách	0	0	14 055	0	<b>14 055</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	25 933	0	0	0	<b>25 933</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0	<b>0</b>
Půjčky a úvěry	0	143 123	0	0	<b>143 123</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	0	0	0	10 172	<b>10 172</b>
<b>Celkem</b>	<b>25 933</b>	<b>143 123</b>	<b>361 885</b>	<b>10 172</b>	<b>541 113</b>

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

## 25.REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj



klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (c).

#### **(a) Ostatní aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3**

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů,

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 patričním průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech 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).

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2016</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	394 411	<b>394 411</b>
Podíly v ovládaných osobách	0	0	14 000	<b>14 000</b>
Půjčky a úvěry	0	0	148 169	<b>148 169</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>556 580</b>	<b>556 580</b>

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2015</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	347 830	<b>347 830</b>
Podíly v ovládaných osobách	0	0	14 055	<b>14 055</b>
Půjčky a úvěry	0	0	143 123	<b>143 123</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>505 008</b>	<b>505 008</b>

### **Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu**

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

#### **(a) Krátkodobé pohledávky a závazky**

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

**(b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2016</b>			
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	35 174	35 174	<b>35 174</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	26	26	<b>26</b>
<b>Závazky</b>			
Obchodní a ostatní závazky	19 279	19 279	<b>19 279</b>
tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2015</b>			
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 620	23 620	<b>23 620</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	<b>0</b>
<b>Závazky</b>			
Obchodní a ostatní závazky	9 314	9 314	<b>9 314</b>

## 26.NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Brně dne 31. března 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 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. 2016 do 31. 12. 2016 (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

IČO: 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

IČO: 586 58 779

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

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Nejsou další osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

## 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

## 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoby užívají standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

## 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

#### Smlouvy uzavřené v účetním období

- Příkazní smlouva ze dne 1.2.2016

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami.

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Kromě ovládajících osob nejsou jiné propojené osoby.

## 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

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


## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 31. března 2017

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