KRESTON A&CE

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 30. 11. 2015
společnosti PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

KRESTON A&CE

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a správní radě o ověření řádné účetní závěrky k 30. 11. 2015
společnosti PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Jihlavě,
Romana Havelky 4957/5b, PSČ 586 01, IČ 292 74 516.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., sestavené na základě českých účetních předpisů ke dni 30. 11. 2015, za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015, která se skládá z rozvahy k 30. 11. 2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2014 do 30. 11. 2015 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

VÝROK AUDITORA

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., k 30. 11. 2015, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2014 do 30. 11. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

OSTATNÍ INFORMACE

Za ostatní informace se považují informace uvedené v přiložené výroční zprávě, nikoliv však účetní závěrka nebo naše zpráva auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

Kreston A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007 1

V Brně dne 29. 3. 2016

Kreston A&CE Audit, s. r. o.
Ptašínského 4, 602 00 Brno
oprávnění KAČR č. 007
Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti

Ing. Libor Cabicar
auditor, oprávnění č. 1277

Přílohy: Výroční zpráva za období od 1.1.2014 do 30. 11. 2015 [včetně účetní závěrky]

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

(do 15. 1. 2016 PPM uzavřený investiční fond, a.s.)

OBSAH

Čestné prohlášení 1

Informace pro akcionáře 2

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku 10

Profil Fondu 12

Účetní závěrka 17

Zpráva o vztazích 39

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

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 PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 15. 1. 2016 PPM uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „Emitent" nebo „Fond", za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 24. března 2016

.....

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Jiří Pospíšil, statutární ředitel

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

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 je oprávněn účastnit se valné hromady. S každou akcií je spojen jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období představenstvo Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává představenstvo písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři společnosti sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích.

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

Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastnící akcie, jejichž jmenovitá hodnota nebo počet přesahuje 30 % (třicet procent) základního kapitálu společnosti. Pokud stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

Hlasování se na valné hromadě děje aklamací. Akcionáři mohou na valné hromadě hlasovat rovněž s využitím technických prostředků.

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

Působnost valné hromady

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 představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,

c) volba a odvolání členů představenstva, členů dozorčí rady a jiných orgánů Fondu určených stanovami,

d) 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, rozhodnutí o poskytnutí zálohy na výplatu podílu na zisku,

e) schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,

f) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací,

KRESTON A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

g) rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou a schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,

h) rozhodnutí o přeměně společnosti,

i) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,

j) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál společnosti jejími akcionáři a o jeho vrácení,

k) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,

l) 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.

PŘEDSTAVENSTVO

předseda představenstva: Jiří Pospíšil (Den vzniku funkce: 24. listopadu 2015
Den zániku funkce: 29. prosince 2015
Den vzniku členství: 1. října 2015
Den zániku členství: 29. prosince 2015)
narozen 2. dubna 1969
vzdělání: středoškolské

Od roku 2011 působí Jiří Pospíšil v představenstvu Fondu. Dále je jednatelem společností PATROL group s.r.o. a Property Management Services s.r.o.

člen představenstva Martina Kadlecová (Den zániku funkce: 29. prosince 2015
Den vzniku členství: 24. listopadu 2015
Den zániku členství: 29. prosince 2015)
narozena 29. srpna 1971
vzdělání: středoškolské

Svou profesní dráhu začala v roce 2000 ve společnosti Fast Finance, s.r.o., kde zastávala pozici vedoucí obchodní skupiny. Následně působila v řadě společností na vedoucích postech. Od roku 2011 působí Martina Kadlecová v představenstvu Fondu. Od roku 2014 je dále výkonnou manažerkou společnosti Property Management Services s.r.o., ve které zodpovídá za řízení společnosti, včetně zabezpečení správy a provozu nemovitostí.

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a jeho členové zastupují Fond. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Fondu, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo jiného orgánu. Představenstvo je oprávněno delegovat rozhodování určitých záležitostí do působnosti jednotlivých členů představenstva ve smyslu ust. § 156 odst. 2 občanského zákoníku a prostřednictvím vnitřních předpisů také na zaměstnance Fondu. Delegace působnosti nezbavuje členy představenstva povinnosti dohlížet, jak jsou záležitosti Fondu spravovány. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Členové představenstva disponují předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

V působnosti představenstva je mj. také svolávání valné hromady Fondu a schvalování změn statutu Fondu.

Představenstvo je schopno usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů představenstva. Každý člen představenstva má jeden hlas. Řádná zasedání představenstva svolává předseda představenstva s uvedením programu jednání, a to nejméně jedenkrát za rok. O průběhu zasedání představenstva a přijatých usneseních se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a představenstvem určený zapisovatel. Zápisy ze zasedání představenstva se archivují po celou dobu trvání fondu.

KREDIT A&CE Audit s.r.o.
KREDIT A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

DOZORČÍ RADA

člen dozorčí rady: Ing. Martin Novák (Den zániku funkce: 29. prosince 2015
Den vzniku členství: 24. listopadu 2015
Den zániku členství: 29. prosince 2015)
narozen 19. srpna 1967
vzdělání: vysokoškolské

Vystudoval Vysokou školu v Praze. Od roku 1990 zastává pracovní pozice ekonoma, nejprve ve společnosti PSJ, a.s., od roku 2003 pak ve společnosti PATROL group s.r.o. Je zodpovědný zejména za účetní a daňovou agendu, řízení finančních nástrojů, kalkulace a controlling.

Dozorčí rada Fondu je kontrolním orgánem Fondu, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Fondu. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Fondu a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská či jiná činnost Fondu se uskutečňuje v souladu se stanovami a příslušnými právními předpisy. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření. Členové dozorčí rady se mohou kdykoli zúčastnit rozhodování představenstva.

Dozorčí rada se skládá jednoho člena, voleného valnou hromadou.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady.

Dozorčí rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

V roce 2015 dozorčí rada v souladu s právními předpisy plnila funkci výboru pro audit.

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer — Jiří Pospíšil
narozen 2. dubna 1969
vzdělání: středoškolské

Od roku 2011 působí Jiří Pospíšil v představenstvu Fondu. Dále je jednatelem společností PATROL group s.r.o., Property Management Services s.r.o.

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Tyto smlouvy, včetně odměňování, musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Výkon funkce člena statutárního a dozorčího orgánu je bezplatný.

Výkon činnosti osob s řídící pravomocí je bezplatný.

Kreston A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007 1.

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 PRAVOMOCÍ

4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli za výkon činnost náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

4.2. Dozorčí orgán

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

4.3. Ostatní osoby s řídící pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídící pravomocí.

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

Představenstvo drželo ve svém vlastnictví ke konci účetního období 113 ks kmenových akcií Fondu.

Dozorčí rada ani portfolio manažer nevlastnili 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 využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2016. V roce 2015 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní přepisy 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 táž 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 řídícího 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 (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2015 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) 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 SPOJENÉ S AKCIEMI FONDU

Zapisovaný základní kapitál Emitenta k 30. 11. 2015 činil 33 900 tis. Kč a byl rozdělen na 339 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací a účasti na valné hromadě Emitenta. K převodu zakladatelských akcií je nezbytný

Ukeon A&CE Audit, s.r.o. KREŠTOK A&CE Oprávnění KAČR č. 007

předchozí souhlas představenstva. Právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií Emitenta anebo právo držet podíl na likvidačním zůstatku Emitenta, lze převádět odděleně.

Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 30. 11. 2015

Dne 24. 11. 2015 rozhodla valná hromada Emitenta o:

- štěpení 339 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 100 tis. Kč vydaných ve formě cenného papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře na 3 390 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře;
- změně druhu akcií emitovaných Emitentem a to následovně:
    - 2 373 kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty, vydaných ve formě cenné papíru na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a
    - 1 017 kusů zaknihovaných investičních akcií bez jmenovité hodnoty;
- změně stanov Emitenta.

O výše uvedených skutečnostech byl sepsán notářský zápis NZ645/2015 panem Mgr. Petrem Elšíkem, když rozhodnutí valné hromady notářského zápisu nabylo účinnosti ke dni nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení předchozího souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby osobám uvedeným v rozhodnutí valné hromady pod bodem F. písm. c) a d).

Dne 15. ledna 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s výše uvedeným rozhodnutím valné hromady Emitenta.

Emitent od 15. 1. 2016 vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisované základní kapitál Emitenta činí 23 730 tis. Kč a je rozdělen na 2 373 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 nebo 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 akcionářů v knize akcionářů.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akcii 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

KRESTON A&CE
Oprávnění KACR č. 007

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 tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. 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 (v oddílu Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou 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.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

Akcie Emitenta k 30. 11. 2015:

Druh: Zakladatelské akcie
Forma: Kmenová akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: 100 tis. Kč
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií: 339 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 30. 11. 2015

Dne 15. ledna 2016 byly do obchodního rejstříku propsány změny související s rozhodnutím valné hromady Emitenta o změně právní formy a to z akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem.

Akcie Emitenta platné od 15. ledna 2016:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií: 2 373 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007
1.

b) Druh: **Investiční akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
ISIN: CZ0008041928
Počet emitovaných akcií: 1 017 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 28. 1. 2016.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

K rozhodnému dni tj. k 30. 11. 2015 byly cenné papíry Emitenta představující 339 ks zakladatelských kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč převoditelné pouze s předchozím souhlasem představenstva.

Ostatní skutečnosti po rozhodném dni, tj. po 30. 11. 2015

Od 15. ledna 2016 mají cenné papíry emitované Emitentem následující omezení převoditelnosti:

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 30. 11. 2015 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické osoby celkem	66,70	66,70
z toho Property Management Services s.r.o., IČO: 25533096	66,70	66,70
Fyzické osoby celkem	33,30	33,30
z toho Jiří Pospíšil, dat. nar. 2. 4. 1969	33,30	33,30

Ostatní skutečnosti

Od 15. ledna 2016 vydává Emitent zakladatelské a investiční akcie a akcionářská struktura Emitenta je následující.

Struktura akcionářů od 15. 1. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na zakladatelských akciích	Podíl na hlasovacích právech
Právnické osoby celkem	66,70	66,70
z toho Property Management Services s.r.o., IČO: 25533096	66,70	66,70
Fyzické osoby celkem	33,30	33,30
z toho Jiří Pospíšil, dat. nar. 2. 4. 1969	33,30	33,30

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent k rozhodnému dni, tj. k 30. 11. 2015, nevydal žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo.

Ostatní skutečnosti:

Od 15. ledna 2016 vydává Emitent investiční akcie, které nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

Kredon A&CE Audit s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie 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.

Podle stanov Fondu je rozhodování o doplňování a změně stanov v působnosti valné hromady, a to na návrh představenstva nebo na základě protinávrhů akcionářů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření. O tomto rozhodnutí valné hromady se pořizuje notářský zápis.

Pokud společnost rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního kapitálu, o štěpení akcií či spojení více akcií do jedné, nabývá změna stanov účinnosti ke dni zápisu těchto skutečností do obchodního rejstříku. Ostatní změny stanov, o nichž rozhoduje valná hromada, nabývají účinnosti okamžikem, kdy o nich rozhodla valná hromada, pokud z rozhodnutí valné hromady o změně stanov nebo ze zákona neplyne, že nabývají účinnosti později. Přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov, toto rozhodnutí nahrazuje rozhodnutí o změně stanov. Jestliže z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda, popřípadě jakým způsobem se stanovy mění, rozhodne o změně stanov představenstvo v souladu s rozhodnutím valné hromady. Jestliže dojde ke změně v obsahu stanov na základě jakékoli právní skutečnosti, je představenstvo Fondu povinno vyhotovit bez zbytečného odkladu poté, co se kterýkoli člen představenstva o takové změně dozví, úplné znění stanov.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání 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 je 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 období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015 (dále jen „účetní období") se PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 15. 1. 2016 PPM uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „Fond", zaměřil především na pronájem a investice do stávajících vlastněných nemovitostí.

Fond se také připravoval na realizaci přeměny na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a přijetí cenných papírů emitovaných fondem k obchodování na regulovaném trhu.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje Účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015 a Příloha účetní závěrky, včetně Zprávy nezávislého auditora, společnosti Kreston A&CE Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 007, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Hospodaření společnosti skončilo ke konci účetního období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 49 512 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku a náklady vyplývajícími z této činnosti.

STAV MAJETKU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze k 30. listopadu 2015 aktiva v celkové výši 263 378 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 176 422 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva Fondu jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 136 144 tis. Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 33 900 tis. Kč) a dále přijatým úvěrem od České spořitelny, a.s. ve výši 30 750 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 45 300 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 77 244 tis. Kč.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

VÝHLED PRO ROK 2016

Fond bude vyhledávat další možnosti investic do ekonomicky zajímavých projektů a pokračovat ve zhodnocování stávajících investic do nemovitostí.

Dále bude provádět optimalizaci všech nákladů a zajišťovat další nájemce pro stávající nebytové prostory.

Všechny cíle směřují k dlouhodobému růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability a ke zdravé struktuře vlastněných nemovitostí.

V Praze dne 24. března 2016

.....

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Jiří Pospíšil, statutární ředitel

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Profil Fondu

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 15. 1. 2016 PPM uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „Fond".

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

Obchodní firma:	PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 15. 1. 2016 PPM uzavřený investiční fond, a.s.)

Sídlo:

Ulice:	Romana Havelky 4957/5b
Obec:	Jihlava
PSČ:	586 01

Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 20. 10. 2010, v souladu s dřívějšími zákony, zejména zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6332, dne 6. 4. 2011, a to pod původním názvem PPM uzavřený investiční fond, a.s. Fondu bylo uděleno povolení k činnosti dne 22. 2. 2011 rozhodnutím České národní banky Sp. zn.: Sp2010/1066/571 pod Č.j.: 2011/1726/570, které nabylo právní moci dne 23. 2. 2011.

Valná hromada Fondu schválila dne 17. 6. 2015 dle požadavků ZISIF nové stanovy Fondu a statutárním orgánem zvolila společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Tímto dnem se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností, zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou dle § 597 ZISIF.

Dnem 1. 10. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j. 2015/105341/CNB/570, S-2014/00715/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Identifikační údaje:

IČO:	29274516
DIČ:	CZ29274516

Základní kapitál:

Základní kapitál:	33 900 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie:	339 ks kmenových zakladatelských akcií
Čistý obchodní majetek:	136 143 tis. Kč

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU

a) Změny zapsané v obchodním rejstříku během účetního období

Změna v předmětu podnikání:

Kolektivní investování ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zák. č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, vykonávané na základě rozhodnutí České národní banky.	(vymazáno 5. srpna 2015)
Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.	(zapsáno 5. srpna 2015)

Představenstvo:

Předseda představenstva	Jiří Pospíšil	(vymazáno 5. srpna 2015)
Člen představenstva	Eva Pospíšilová	(vymazáno 5. srpna 2015)
Člen představenstva	Martina Kadlecová	(vymazáno 5. srpna 2015)
Člen představenstva	AMISTA investiční společnost, a.s.	(zapsáno 5. srpna 2015)
	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(zapsáno 5. srpna 2015)
Člen představenstva	AMISTA investiční společnost, a.s.	(vymazáno 20. října 2015)
	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(vymazáno 20. října 2015)
Člen představenstva	Jiří Pospíšil	(zapsáno 20. října 2015)

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Pavel Volenec	(vymazáno 20. října 2015)
Člen dozorčí rady	Martina Kadlecová	(zapsáno 20. října 2015)
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Novák	(vymazáno 20. října 2015)
Člen dozorčí rady	Ing. Mgr. Evžen Zámek	(vymazáno 20. října 2015)

a) Změny zapsané v obchodním rejstříku po konci účetního období

Obchodní firma:

PPM uzavřený investiční fond, a.s.	(vymazáno 15. ledna 2016)
PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	(zapsáno 15. ledna 2016)

Změna ve složení statutárního orgánu:

Představenstvo:

Člen představenstva	Jiří Pospíšil	(vymazáno 4. prosince 2015)
Předseda představenstva	Jiří Pospíšil	(zapsáno 4. prosince 2015)
Předseda představenstva	Jiří Pospíšil	(vymazáno 15. ledna 2016)
Člen představenstva	Martina Kadlecová	(vymazáno 15. ledna 2016)

Statutární ředitel:

Jiří Pospíšil	(zapsáno 15. ledna 2016)
Způsob jednání: Společnost zastupuje vždy statutární ředitel.	(zapsáno 15. ledna 2016)

Správní rada:

Člen správní rady	Martin Novák	(zapsáno 15. ledna 2016)

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	Ing. Martin Novák	(zapsáno 4. prosince 2015)
Člen dozorčí rady	Ing. Martin Novák	(vymazáno 15. ledna 2016)
Člen představenstva	Martina Kadlecová	(vymazáno 4. prosince 2015)

Změna výše základního kapitálu:

Základní kapitál 33 900 000,- Kč. Splaceno 100 %.	(vymazáno 15. ledna 2016)

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

Základní kapitál 23 730 000,- Kč. Splaceno 100 %. (zapsáno 15. ledna 2016)
Zapisovaný základní kapitál.

Ostatní skutečnosti:
Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem (zapsáno 15. ledna 2016)
podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech
a družstvech.

Společnost může vytvářet podfondy ve smyslu § 165 a násl. (zapsáno 15. ledna 2016)
zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

3. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

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:	45 24 47 82

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 2. 6. 2011.

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., byla obhospodařovatelem Fondu do 30. 9. 2015. Investiční společnost uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2015. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu. Fond nevyplatil investiční společnosti v účetním období žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

Od 1. 10. 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond (viz. bod č. 1 této části Výroční zprávy). Fond nevyplatil vedoucím osobám ani pracovníkům žádné úplaty.

KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

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 ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 176 422 tis. Kč (pořizovací cena: 159 757 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 12 590 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 68 672 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 5 694 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

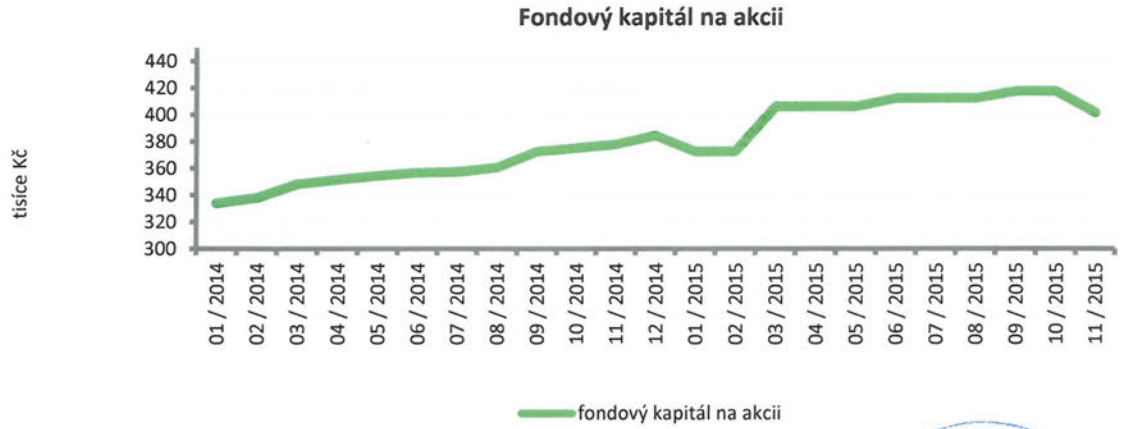
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	**30. 11. 2015**	**31. 12. 2013**
Fondový kapitál (Kč):	136 143 269	120 628 574
Počet zakladatelských kmenových akcií (ks):	339	339
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	401 602,5639	355 836,5000



Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÚČR č. 007

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo celkově ke třem aktualizacím statutu Fondu.

K 19. 3. 2015 byla provedena ve statutu Fondu aktualizace údajů o obhospodařovateli Fondu a revize ustanovení o pravidlech a lhůtách pro oceňování majetku a závazků Fondu, kdy se nově aktuální hodnota akcie Fondu stanovuje nejméně 4krát ročně, nejpozději pak vždy k 25. kalendářnímu dni měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí.

K 5. 8. 2015 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti s překlopením na obhospodařovaný fond ve smyslu požadavků ZISIF.

K 1. 10. 2015 byla provedena změna statutu Fondu v souvislosti s nabytím právní moci rozhodnutí České národní banky o udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí Fond (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy nastaly zejména následující významné skutečnosti v důsledku rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 24. 11. 2015:

- Přeměna Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem rozhodnutím valné hromady
- Změna obchodní firmy z PPM uzavřený investiční fond, a.s. na PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- Změna výše základního resp. základního zapisovaného kapitálu
- Rozdělení a změna druhu akcií na zakladatelské a investiční
- Přijetí investiční akcií k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s.
- Změna složení statutárního a dozorčího orgánu

Bližší informace k těmto změnám jsou uvedeny v části Informace pro akcionáře a v bodu č. 2 této části (Profil fondu).

16. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. 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.

PŘÍLOHA Č. 1

Účetní závěrka

Účetní jednotka:
PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Romana Havelky 4957/5b, 586 01 Jihlava
IČO: 29274516
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 24. 3. 2016

ROZVAHA
k 30. 11. 2015
(tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Poznámka	2015	2013
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	10	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	13	0	0
2a	vydané vládními institucemi		0	0
2b	ostatní		0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11	12 590	6 299
3a	splatné na požádání		12 590	5 899
3b	ostatní pohledávky		0	400
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	0	0
4a	splatné na požádání		0	0
4b	ostatní pohledávky		0	0
5	Dluhové cenné papíry	14	0	0
5a	vydané vládními institucemi		0	0
5b	ostatních subjektů		0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	16	0	0
7a	v bankách		0	0
7b	v ostatních subjektech		0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	16	0	0
8a	v bankách		0	0
8b	v ostatních subjektech		0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	17	0	0
9a	zřizovací výdaje		0	0
9b	goodwill		0	0
9c	ostatní		0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	18	176 422	183 977
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost		0	0
10b	ostatní		176 422	183 977
11	Ostatní aktiva	19	68 672	54 982
12	Pohledávky z upsaného základ. kapitálu		0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	20	5 694	287
	AKTIVA CELKEM		**263 378**	**245 545**

Označ.	PASIVA	Poznámka	2015	2013
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	21	30 750	43 393
1a	splatné na požádání		0	0
1b	ostatní závazky		30 750	43 393
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	22	0	0
2a	splatné na požádání		0	0
	v tom: úsporné		0	0
2b	ostatní závazky		0	0
2ba	v tom: 2ba) úsporné se splatností		0	0
2bb	úsporné s výpovědní lhůtou		0	0
2bc	termínové se splatností		0	0
2bd	termínové s výpovědní lhůtou		0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	23	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry		0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů		0	0
4	Ostatní pasiva	24	77 244	63 208
5	Výnosy a výdaje příštích období	25	114	187
6	Rezervy	26	19 127	18 127
6a	rezervy na důchody a podobné závazky		0	0
6b	na daně		0	0
6c	ostatní		19 127	18 127
7	Podřízené závazky		0	0
8	Základní kapitál	27	33 900	33 900
8a	v tom: splacený základní kapitál		33 900	33 900
			0	0
9	Emisní ážio		0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	28	3 390	3 390
10a	povinné rezervní fondy		3 390	3 390
10b	rezervní fondy k vlastním akciím		0	0
10c	ostatní rezervní fondy		0	0
10d	ostatní fondy ze zisku		0	0
10e	v tom: Rizikový fond		0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění		0	0
12	Kapitálové fondy	28	45 300	70 300
13	Oceňovací rozdíly	29	6 761	13 280
13a	z majetku a závazku		11 008	18 185
13b	ze zajišťovacích derivátů		- 4 247	- 4 905
13c	z přepočtu účastí		0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	28	- 241	- 45 588
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	28	47 034	45 348
16	Vlastní kapitál		136 144	120 630
	PASIVA CELKEM		**263 378**	**245 545**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	Poznámka	2015	2013
	Podrozvahová aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	0
2	Poskytnuté zástavy	18, 21	176 422	183 977
3	Pohledávky ze spotových operací		0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	21, 24	30 750	45 328
5	Pohledávky z opcí		0	0
6	Odepsané pohledávky		0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		0	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	32	263 378	245 545
	Podrozvahová pasiva			
9	Přijaté přísliby a záruky		0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění		0	0
11	Závazky ze spotových operací		0	0
12	Závazky z pevných termínových operací		0	0
13	Závazky z opcí		0	0
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		0	0
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		0	0

Účetní jednotka:
PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Romana Havelky 4957/5b, 586 01 Jihlava
IČO: 29274516
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 24. 3. 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1. 1. 2014 – 31. 12. 2015
(tis. Kč)

Označ.	TEXT	Poznámka	2015	2013
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	4	3 934	1
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4	- 3 673	- 2 480
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	0
3	Výnosy z akcií a podílů		0	0
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů		0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	5	- 15	- 11
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	0	0
7	Ostatní provozní výnosy	7	67 524	37 434
8	Ostatní provozní náklady	7	- 252	- 117
9	Správní náklady	8	- 16 952	- 11 592
9a	náklady na zaměstnance		0	0
9aa	mzdy a platy		0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění		0	0
9b	ostatní správní náklady		- 16 952	- 11 592
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dl. hmotnému a nehmot. majetku		0	0
10a	rozpuštění rezerv k hmotnému majetku		0	0
10b	rozpuštění opravných položek k hmotnému majetku		0	0
10c	rozpuštění opravných položek k nehmot. majetku		0	0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a oprav. položek k hmot. a nehmot. majetku		0	0
11a	odpisy hmotného majetku		0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku		0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku		0	0
11d	odpisy nehmotného majetku		0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku		0	0
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám		0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek		0	0
13	Odpisy, tvorba a použití oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		- 53	0
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	0
13b	tvorba rezerv na záruky		0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z post.pohledávek		- 53	0
14	Rozpuštění oprav. položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		0	0
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	26	- 1000	24 500

KRESTON A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

17	Tvorba a použití ostatních opravných položek		0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem		0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		49 512	47 735
20	Mimořádné výnosy	9	0	0
21	Mimořádné náklady	9	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním		0	0
23	Daň z příjmů		- 2 478	- 2 387
			0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		47 034	45 348
****	**Výsledek hospodaření před zdaněním**		**49 512**	**47 735**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

Účetní jednotka:
PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Romana Havelky 4957/5b, 586 01 Jihlava
IČO: 29274516
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 24. 3. 2016

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 30. 11. 2015
(tis. Kč)

Tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2013	33 900	0	0	938	2 351	5 542	44 813	87 544
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprava zaúčtování fúze	0	0	0	0	87 949	0	- 87 949	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	7 738	0	7 738
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	45 348	45 348
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	2 452	0	0	0	2 452
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Vklady mimo základní kapitál	0	0	0	0	- 20 000	0	0	- 20 000
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek 31. 12. 2013	**33 900**	**0**	**0**	**3 390**	**70 300**	**13 280**	**- 240**	**120 630**
Zůstatek k 1. 1. 2014	**33 900**	**0**	**0**	**3 390**	**70 300**	**13 280**	**- 240**	**120 630**
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	- 6 519	0	- 6 519
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	47 034	47 034
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Vklady mimo základní kapitál	0	0	0	0	- 25 000	0	0	- 25 000
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek 31. 12. 2015	**33 900**	**0**	**0**	**3 390**	**45 300**	**6 761**	**46 792**	**136 144**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Příloha účetní závěrky k 30. 11. 2015

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 15. 1. 2016 PPM uzavřený investiční fond, a.s.), dále také „Fond", byl založen zakladatelskou listinou ze dne 20. 10. 2010, v souladu dřívějšími zákony, zejména zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 6. 4. 2011.

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2011/1726/570 Sp. 2010/1066/571 ze dne 23. 2. 2011.

Sídlo Fondu

Romana Havelky 4957/5b, Jihlava,
PSČ 586 01
Česká republika

Statutární orgány Fondu

PŘEDSTAVENSTVO

předseda představenstva:	Jiří Pospíšil narozen 2. dubna 1969 vzdělání: středoškolské	(Den vzniku funkce: 24. listopadu 2015)
člen představenstva	Martina Kadlecová narozena 29. srpna 1971 vzdělání: středoškolské	(Den vzniku členství: 24. listopadu 2015)

DOZORČÍ RADA

člen dozorčí rady:	Ing. Martin Novák narozen 19. srpna 1967 vzdělání: vysokoškolské	(Den vzniku členství: 24. listopadu 2015)

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek Účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Tato Účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie, včetně podílových listů a ostatních podílů, jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
b) realizovatelných cenných papírů,
c) cenných papírů držených do splatnosti,
d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky, včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.
Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu Účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice, je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetek jako investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost") je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy banka přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

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

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

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

· Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

D. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

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

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007
1.

G. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana
   i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
   ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
   iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se ve sledovaném období nezměnily.

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Tis. Kč	2015	2013
Výnosy z úroků		
z vkladů	1	1
z půjčky	3 933	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů	- 1 146	- 803
SWAP	- 2 527	- 1 677
Čistý úrokový výnos	**261**	**- 2 479**

Fond neuplatnil ani neprominul úroky z prodlení.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Tis. Kč	2015	2013
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
Ostatní	- 15	- 11
Celkem	**- 15**	**- 11**

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Tis. Kč	2015	2013
Zisk (ztráta) z operací s dlouhodobým majetkem	0	0
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk (ztráta) z operací s deriváty	0	0
Zisk (ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	**0**	**0**

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Tis. Kč	2015	2013
Ostatní provozní výnosy (zejména z titulu pronájmu)	67 524	37 434
Ostatní provozní náklady (z titulu pronájmu)	- 252	- 117
Celkem	**67 272**	**37 317**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období 2014 - 2015 tyto správní náklady:

Tis. Kč	2015	2013
Náklady na zaměstnance		
Mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
z toho: mzdy členům statutárních orgánů a vedení	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
	0	**0**
Ostatní správní náklady		
z toho náklady na obhospodařování	1 268	660
náklady na administraci	0	0
náklady na depozitáře	484	240
náklady na audit	60	95
náklady na právní poradenství	285	100
náklady na účetní a daňové poradenství	90	47
náklady na opravy dlouhodobého majetku	1 414	515
náklady na znalecké posudky	57	47
ostatní náklady (správa nemovitostí)	13 294	9 888
Celkem	**16 952**	**11 592**

Rozdělení nákladů na auditorské služby

Tis. Kč	2015	2013
Finanční audit	106	95
Účetní poradenství	90	47
Daňové poradenství	0	0
Ostatní služby	0	0
Celkem	**196**	**142**

Fond neměl ve sledovaném období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

10. POKLADNA

Tis. Kč	2015	2013
Pokladna	0	0
Celkem	**0**	**0**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Tis. Kč	2015	2013
Zůstatky na běžných účtech	12 590	5 899
Zůstatky na technických účtech	0	0
Termínované vklady	0	400
Směnky	0	0
Celkem	**12 590**	**6 299**

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Tis. Kč	2015	2013
Půjčky	0	0
Úvěry	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	**0**	**0**

13. STÁTNÍ BEZKUPÓNOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

Čistá účetní hodnota státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování.

Tis. Kč	2015	2013
Státní pokladniční poukázky	0	0
Jiné pokladní poukázky	0	0
Státní dluhopisy	0	0
Celkem	**0**	**0**

Klasifikace státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných ČNB k refinancování do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2013
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP oceňované	0	0
reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP realizovatelné	0	0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní CP držené do splatnosti	0	0
Celkem	**0**	**0**

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry.

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2013
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou		
proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Dluhové cenné papíry realizovatelné	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	0	0
Celkem	**0**	**0**

Fond nezískal v rámci reverzních repo transakcí dluhové cenné papíry.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Klasifikace akcií, podílových listů a ostatních podílů do jednotlivých portfolií podle záměru Fondu.

Tis. Kč	2015	2013
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly realizovatelné	0	0
Celkem	**0**	**0**

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Tis. Kč	2015	2013
Akcie s rozhodujícím vlivem v ostatních subjektech	0	0
Akcie s podstatným vlivem v ostatních subjektech	0	0
Ostatní podíly	0	0
Celkem	**0**	**0**

Fond nevlastnil k 30. 11. 2015 akciový podíl na základním kapitálu jiné společnosti.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KÁČR č. 007

18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny ostatního dlouhodobého hmotného majetku

Tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Technické zhodnocení	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena							
K 1. lednu 2013	0	131 782	0	47 108	0	0	178 890
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	2 401	0	2 686	0	0	5 087
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2013	**0**	**134 183**	**0**	**49 794**	**0**	**0**	**183 977**
K 1. lednu 2014	0	134 183	0	49 794	0	0	183 977
Přírůstky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	- 5 301	0	- 2 254	0	0	- 7 555
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 30. listopdau 2015	**0**	**128 882**	**0**	**47 540**	**0**	**0**	**176 422**
Oprávky a opravné položky							
K 1. lednu 2013	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2013	**0**	**0**	0	0	0	0	**0**
K 1. lednu 2014	0	0	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
K 30. listopadu 2015	**0**	**0**	0	0	0	0	**0**
Zůstatková cena							
K 31. prosinci 2013	0	134 183	0	49 794	0	0	183 977
K 30. listopadu 2015	**0**	**128 882**	**0**	**47 540**	**0**	**0**	**176 422**

19. OSTATNÍ AKTIVA

Tis. Kč	2015	2013
Pohledávky za odběrateli	2 338	4 584
Poskytnuté zálohy	457	326
Ostatní pohledávky	44	43
Daně	833	29
Odložená daňová pohledávka	0	0
Ostatní	65 000	50 000
Celkem	**68 672**	**54 982**

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	2015	2013
Náklady příštích období	12	12
Příjmy příštích období	5 682	**275**
Celkem	**5 694**	**287**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Tis. Kč	2015	2013
Splatné na požádání (do 1 roku)	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	5 468
Splatné nad 5 let	30 750	37 925
Celkem	**30 750**	**43 393**

Fond převzal v rámci fúze úvěr od zanikající společnosti k České spořitelně, a.s.

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum splatnosti	Max. hodnota úvěru (limit)	Výše úvěru (čerpání)	Aktuální zůstatek půjčky	Úroková sazba v %
Česká spořitelna,	**11. 6. 2008**	**31. 7. 2023**	**61 500**	**45 100**	**30 750**	**1,4 % + 3m PRIBOR**

Uvedený úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitostem a dále biankosměnkou vlastní na řad banky. Dále byla sjednána smlouva o omezení úrokových rizik (hedging) ve výši 100 % úvěrové částky s dobou platnosti 15 let. Závazek z hedgingu k 30. 11. 2015 činí 4 471 tis. Kč.

22. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Tis. Kč	2015	2013
Ostatní závazky	0	0
Celkem	**0**	**0**

23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tis. Kč	2015	2013
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	**0**	**0**

24. OSTATNÍ PASIVA

Tis. Kč	2015	2013
Závazky	571	656
Přijaté zálohy	5 295	3 625
Ostatní závazky za společníky	65 000	50 000
Závazky skupina	0	0
Daně, DPPO, DPH	1 728	1 927
Závazky z přecen. derivátů (otevřená pozice z titulu zobch. fin. deriv. instrumentů)	4 471	5 163
Dohadné účty	0	0
Ostatní	179	53
Celkem	**77 244**	**63 208**

Fond uzavřel za účelem zajištění úrokových sazeb zajišťovací úrokové deriváty s poskytovateli investičních úvěrů. Čistá současná hodnota derivátů k datu účetní závěrky je – 4 471 tis. Kč se splatností k 28. 4. 2023 (4 927 tis. Kč), hodnota podkladového nástroje k 30. 11. 2015 činí 45 328 tis. Kč, reálná hodnota k 30. 11. 2015 činí – 4 471 tis. Kč.

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Tis. Kč	2015	2013
Výnosy a výdaje příštích období	114	187
Celkem	**114**	**187**

26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2015
Rezerva na DPPO	0	0	0	0
Rezerva na opravu majetku	6 000	1 000	0	7 000
Rezerva na rizika (ekologie)	12 127	0	0	12 127
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezervy ostatní	0	0	0	0
Celkem	**18 127**	**1 000**	**0**	**19 127**

Fond neeviduje a ani nerozpustil opravné položky k pohledávkám. V minulém účetním období evidoval odpis pohledávek ve výši 53 tis. Kč.

27. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K datu Účetní závěrky dle zápisu do obchodního rejstříku činily akcie Fondu 339 ks kmenových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Fondový kapitál	30. 11. 2015	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Fondový kapitál	136 143 269	120 628 574	87 543 362
Počet vydaných akcií	339	339	339
Fondový kapitál na 1 akcii	401 602,56	355 836,50	258 240,01

28. NEROZDĚLENÝ ZISK, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 47 034 tis. Kč je tvořen zejména výnosy z pronájmu.

Tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta z předchozích období	Zákonný rezervní fond	Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku
Zůstatek k 1. lednu 2014 před rozdělením zisku	0	- 45 589	0	0
Zisk/Ztráta 2013	45 348	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2013:				
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	45 348	45 348	0	0
Zůstatek k 30. listopadu 2015 před rozdělením VH	**0**	**-241**	**0**	**0**

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007

29. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Tis. Kč	Dl. hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2013	13 352	0	- 7 810	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	5 087	0	3 058	0	0
Vliv odložené daně	- 254	0	- 153	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2013	**18 185**	**0**	**- 4 905**	**0**	**0**
Zůstatek k 1. lednu 2014	18 185	0	- 4 905	0	0
Snížení	- 7 555	0	0	0	0
Zvýšení	0	0	434	0	0
Vliv odložené daně	378	0	224	0	0
Zůstatek k 31. listopadu 2015	**11 008**	**0**	**- 4 247**	**0**	**0**

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 30. 11. 2015, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 30. 11. 2015 je vykázán jako oceňovací rozdíl. V oceňovacím rozdílu je také zohledněna odložená daň vyplývající z přecenění majetku.

Mezi Českou spořitelnou, a.s. a Fondem je uzavřen swapový kontrakt jako zajišťovací instrument k pohybu úrokových sazeb v souvislosti s úvěry, které účetní jednotce poskytla Česká spořitelna, a.s. Hodnota úrokových swapů byla určena Českou spořitelnou, a.s. a na základě tohoto ocenění je evidován oceňovací rozdíl k 30. 11. 2015. V oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň vyplývající z přecenění derivátu.

30. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	2015	2013
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	49 512	47 735
Daň z příjmů dopočet rok 2014	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	62	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Rozdíl daňových a účetních odpisů	- 5 753	- 6 067
Ostatní položky	0	0
Základ daně	**43 821**	**41 668**
Odečet daňové ztráty	-	-
Další položky	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**43 821**	**41 668**
Daň vypočtená při použití platné sazby	**2 191**	**2 083**

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou

Kreston A&CE Audit s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KÁČR č. 007

odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 30. 11. 2015 odložený daňový závazek ve výši 1 728 tis. Kč.

31. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Tis. Kč	2015	2013
Poskytnuté zástavy	85 920	183 977
Celkem	**85 920**	**183 977**

Fond v rámci dlouhodobého bankovního úvěru přijatého od České spořitelny, a.s. eviduje Fond poskytnuté zástavy ve výši 85 920 tis. Kč (areál Brněnská).

32. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	2015	2013
Ostatní aktiva	263 378	245 545
Celkem	**263 378**	**245 545**

Fond vykazoval k 30. listopadu 2015 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA investiční společnost, a.s. k obhospodařování.

33. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

K 31. prosinci 2015 v tis. Kč	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Patrol group s.r.o.	26 328	0	0	0
Poperty Management Services s.r.o.	465	4 500	0	0
Jiří Pospíšil	0	0	0	65 000
Celkem	**26 793**	**4 500**	**0**	**65 000**

34. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídícího 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 roztříděna 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

Oprávnění KACR č. 007

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.

35. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

PPM uzavřený investiční fond, a.s. změnil svůj název na PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. s účinností od 15. 1. 2016.

S účinností od 26. ledna 2016 byly investiční akcie Fondu přijaty k obchodování Burze cenným papírů Praha, a.s.

Ostatní skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, týkající se nové emise akcií, byly popsány v části Informace pro akcionáře této Výroční zprávy, bodu č. 7. Práva a povinnosti spojená s akciemi fondu.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
24. 3. 2016			

Kreston A&CE Audit, s.r.o. KRESTON A&CE Oprávnění KAČR č. 007

PŘÍLOHA Č. 2

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. 2014 do 30. 11. 2015 (dále jen „účetní období") dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

PPM uzavřený investiční fond, a.s.
(od 15. 1. 2016 PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
se sídlem Romana Havelky 4957/5b, 586 01 Jihlava
IČO:29274516
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6332.

Ovládající osoba

Property Management Services s.r.o. (66,67 %)
se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 Nusle
IČO: 25533096
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 31078.

Jiří Pospíšil (33,33 %)
narozen 2. 4. 1969,
bytem Kollárova 5, Jihlava, PSČ 586 01

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Jiří Pospíšil je ovládající osobou níže uvedených společností.

Název společnosti	IČO	Sídlo
PATROL group s.r.o.	46981233	Romana Havelky 4957/5b, 586 01 Jihlava
Property Management Services s.r.o.	25533096	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 Nusle
KP ALARM s.r.o.	42634318	Benešova 46, 586 01 Jihlava

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 osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě.

Kreston Audit s.r.o.
KRESTON AUDIT
Oprávnění KAČR č. 007

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

- Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 1. 4. 2014

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

- PATROL group s.r.o. vs. PPM uzavřený investiční fond, a.s. - Dohoda o uznání a splátkách dluhu a zajištění dluhu ručením ze dne 1. 4. 2014 (40 mil. Kč, ručitel Jiří Pospíšil)

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- PATROL group s.r.o. vs. PPM uzavřený investiční fond, a.s. – Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor ze dne 30. 9. 2011

Smlouvy mezi ovládající osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 1. 4. 2014; Jiří Pospíšil vs. PATROL group s.r.o.

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ

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 neznamenají 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 24. března 2016

.....

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Jiří Pospíšil, statutární ředitel

Kreston A&CE Audit, s.r.o.
KRESTON A&CE
Oprávnění KAČR č. 007