

POLOLETNÍ ZPRÁVA

EMITENTA

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

se sídlem Romana Havelky 4957/5b, Jihlava, PSČ 586 01

(za období od 1. 12. 2015 – 31. 5. 2016)

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

AMISTA investiční společnost, a.s.

Obsah

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech.....	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta.....	2
3. Informace o činnosti Emitenta	6
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	9

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

Obchodní firma: PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Romana Havelky 4957/5b, Jihlava, PSČ 586 01
IČO: 29274516
DIČ: CZ 29274516
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/ppm>
Telefonní číslo: +420 226 251 010
(dále také „Fond nebo Emitent“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským obchodním soudem v Brně, spisová značka oddíl B vložka 6332
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 6. dubna 2011
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál: 23.730.000 Kč
Depozitář Fondu: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171.

Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie
Forma: na jméno
Podoba: listinné
Počet kusů: 2 373 ks

Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie
Forma: na jméno
Podoba: zaknihované
Počet kusů: 1 017 ks
ISIN: CZ0008041928
Název emise: PPM IFPZK

2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 28. 1. 2016. Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 30. 11. 2015 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2015.

ROZVAHA

tis. Kč		31.5.2016	30.11.2015
		Netto	Netto
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 450	12 590
	v tom: a) splatné na požádání	2 450	12 590
	b) ostatní pohledávky	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	176 422	176 422
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
	b) ostatní	176 422	176 422
11	Ostatní aktiva	51 779	68 672
13	Náklady a příjmy příštích období	3 146	5 694
Aktiva celkem		233 797	263 378

tis. Kč	31.5.2016	30.11.2015	
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	30 750
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	30 750
4	Ostatní pasiva	70 717	77 244
5	Výnosy a výdaje příštích období	511	114
6	Rezervy	19 127	19 127
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	19 127	19 127
7	Podřízené závazky	0	0
8	Základní kapitál	33 900	33 900
	z toho: a) splacený základní kapitál	33 900	33 900
	b) vlastní akcie	0	0
9	Emisní ážio	0	0
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	3 390	3 390
	v tom: a) povinné rezervní fondy	3 390	3 390
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12	Kapitálové fondy	40 300	45 300
13	Oceňovací rozdíly	6 761	6 761
	z toho: a) z majetku a závazků	11 008	11 008
	b) ze zajišťovacích derivátů	-4 247	-4 247
	c) z přepočtu účastí	0	0
	c) Ostatní oceňovací rozdíly	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46 793	-241
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	12 298	47 034
16	Vlastní kapitál	143 442	136 144
Pasiva celkem		233 797	263 378

tis. Kč	31.5.2016	30.11.2015
---------	-----------	------------

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
Podrozvahová aktiva

2	Poskytnuté zástavy	0	176 422
4	Pohledávky z pevných termínových operací	0	30 750
8	Hodnoty předané k obhospodařování	0	263 378

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

tis. Kč	12.2015 - 5.2016	12.2014 - 5.2015	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	780	2 360
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	-681	-908
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-2	-3
	v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku	0	0
	b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fúze v obchodním rejstříku	0	0
	c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	0	0
	d) ostatní	-2	-3
7	Ostatní provozní výnosy	16 627	15 414
8	Ostatní provozní náklady	-251	-705
9	Správní náklady	-3 654	-4 500
	v tom: a) náklady na zaměstnance	0	0
	z toho: aa) mzdy a platy	0	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění	0	0
	ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
	b) ostatní správní náklady	-3 654	-4 500
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	-53
	v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
	b) tvorba rezerv za záruky	0	0
	c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek	0	-53
16	Tvorba a rozpuštění ostatních rezerv	0	-1 000
17	Tvorba a použití ostatních opravných položek	0	0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>12 809</i>	<i>10 605</i>
23	Daň z příjmů	-511	-511
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	12 298	10 094

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazů Rozvahy a Podrozvahových položek** konec minulého účetního období, tj. 30. 11. 2015, které bylo auditováno
- **Výkazu zisku a ztráty** srovnatelné období 6 měsíců počínaje prosincem do května

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na jedno desetinné místo. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

V průběhu prvního pololetí roku 2016 nedošlo ke změnám účetních metod.

V období mezi 31. 5. 2016 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Ve sledovaném období mezi 1. 12. 2015 a 31. 5. 2016 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva se snížila o 11 % a dosahují hodnoty 233.797 tis. Kč. K tomuto významnému snížení o 29.581 tis. Kč došlo vlivem splacení bankovního úvěru ve výši 30.750 tis. Kč. Splacení úvěru umožnila částečná úhrada postoupených pohledávek (12 mil. Kč), jež se projevila v poklesu Ostatních aktiv o 25 %, na hodnotu 51.779 tis. Kč.
 - Největší položka aktiv (67 %) představovaná dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 176.422 tis. Kč, zůstala za sledované období zcela nezměněna. I nadále je tvořena budovami v hodnotě 128.882 tis. Kč a pozemky v hodnotě 47.540 tis. Kč. Nemovitý majetek fondu je vhodně diverzifikován, když největší nemovitost, Areál Brněnská v Jihlavě představuje 32% podíl na hodnotě portfolia, Obchodní areál PATROL centrum v Bedřichově u Jihlavy s 23% podílem a parkoviště v Bedřichově u Jihlavy s 6% podílem.
 - Druhou největší složkou majetku Fondu (22 % z Aktiv) tvoří Ostatní aktiva (Ostatní a jiné pohledávky) ve výši 51.779 tis. Kč. Zahrnují postoupené pohledávky (28.000 tis. Kč) a jiné pohledávky (20.000 tis. Kč) spojené s příplatky do ostatních kapitálových fondů.
 - Zásadní změnou na straně pasiv je již výše zmiňované splacení bankovního úvěru, díky kterému se celková zadluženost fondu výrazně snížila ze 48 % na 39 %.
 - Největší položku na straně pasiv (30 %) tvoří Ostatní pasiva (Závazek z postoupené pohledávky a jiné závazky spojené s vrácením příplatků) ve výši 70.717 tis. Kč. Oproti minulému období došlo k jejich poklesu o 8 % zejména v důsledku vyplacení příplatku ve výši 7.000 tis. Kč.
 - Další významnou položkou je nerozdělený zisk minulých let ve výši 46.793 tis. Kč (20 % celkových pasiv). Ke konci období byl do hodnoty nerozděleného zisku na základě rozhodnutí valné hromady z 31. 5. 2016 zahrnut i zisk za období 1. 1. 2014 – 30. 11. 2015 ve výši 47.033.719,46 Kč.
 - Hodnota vlastního kapitálu se celkově zvýšila o 5 % na 143.442 tis. Kč a to díky rozhodnutí ponechat zisk za uplynulé období jako nerozdělený, a dále pak výši zisku za sledované období (12.298 tis. Kč), který byl schopen kompenzovat vrácení příplatku mimo základní kapitál (pokles Kapitálových fondů o 5.000 tis. Kč).
- Výsledek hospodaření**
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2016 se oproti stejnému období roku 2015 zvýšil o 22 %. Zisk po zdanění ve výši 12.298 tis. Kč byl realizován zejména ostatními provozními výnosy (tržby z pronájmu dlouhodobého hmotného majetku a poskytnutých služeb ve výši 16.627 tis. Kč). Největší položkou z kategorie správních a provozních nákladů představovaly náklady spojené s provozem dlouhodobého hmotného majetku ve výši 2.418 tis. Kč. Oproti minulému období se o 67 % snížily výnosové úroky z postoupených pohledávek a náklady na obsluhu dluhu na částku 780 tis. Kč (úrokové náklady z přijatého bankovního úvěru a zajištění).

3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

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

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu

Portfolio Fondu je v současnosti tvořeno nemovitostními aktivy, zejména pozemky (48 mil. Kč) a budovami (129 mil. Kč) v katastrálním území Jihlava a Bedřichov u Jihlavy. Mezi významná nemovitostní aktiva patří obchodní areál Patrol Centrum a areál Brněnská.

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

Obsazenost a výnos z nájmu zůstávaly v uvedeném období stabilní. Fond ve sledovaném období nerealizoval žádné významné transakce.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V následujícím období je záměrem Fondu využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je dlouhodobě schopno generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků.

Portfolio Fondu bude v budoucím období i nadále zaměřeno na nemovitosti ve vybraných lokalitách v Jihlavě a Bedřichově u Jihlavy, které budou následně pronajímány jako kancelářské, prodejní, skladovací či dílenské prostory.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondu spojená s investiční činností, jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

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

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

Fond vlastní nemovitostní aktiva v Jihlavě a v Bedřichově u Jihlavy. Jedná se o kancelářské, prodejní, skladovací a dílenské prostory, které Fond pronajímá. Fond vykazuje z těchto pronájmů dlouhodobý výnos, který generuje likviditu Fondu. Vzhledem k ekonomickému vývoji a stále rostoucí poptávce po nemovitostech při zohlednění lokality, ve které se dané nemovitosti nacházejí, lze riziko likvidity, tj. riziko že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Fondu (danou mu statutem) přijímat úvěry, resp. zápůjčky do souhrnné výše dvacetinásobku majetku Fondu, dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Fondu v případě chybného investičního rozhodnutí. Zároveň splácení úvěrů, resp. zápůjček má negativní vliv na likviditu Fondu.

K 31. 5. 2016 neměl Fond přijaty žádné úvěry či zápůjčky a poměr aktiv a fondového kapitálu byl 1,66.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

b) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. Fond toto riziko vyhodnocuje při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Vzhledem k tomu, že Fond drží dlouhodobě neměnné portfolio nemovitostí, je riziko vypořádání spojeno především s pronájmy nemovitostí a dalšími poskytovanými službami. Toto riziko dále Fond eliminuje prostřednictvím smluvních podmínek v nájemních a dalších smlouvách. V případě nájmu je využíváno jistin pro případnou úhradu neuhrazeného nájemného apod. V souvislosti s případnými prodeji nemovitých věcí by pak Fond využíval rovněž institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což výrazně minimalizuje riziko vypořádání.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu a investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko musí akceptovat. Jak již bylo výše zmíněno, Fond očekává celkem příznivý vývoj na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Fond se nadále plánuje věnovat využívání nemovitostí k pronájmům, což mu zajišťuje stabilní výnosy bez výrazných rizik.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

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

Fond tak není tomuto riziku reálně vystaven.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 31. 5. 2016 Fond nevykazuje žádné poskytnuté úvěry.

Fond tak není tomuto riziku reálně vystaven.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost a pronajimatelnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Tato rizika lze hodnotit jako nízká.

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Fond eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:

Protistrana	Pohledávky k 31. 5. 2016	Závazky k 31. 5. 2016	Výnosy k 31. 5. 2016	Náklady k 31. 5. 2016	Komentář	Propojení
PATROL group s.r.o., IČO 46981233	28.000.000,- Kč	0,- Kč	780.112,- Kč	0,- Kč	Dohoda o uznání a splátkách dluhu a zajištění dluhu ručením ze dne 1. 4. 2014	Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami
PATROL group s.r.o., IČO 46981233	0,-Kč	0,-Kč	5.968.650,-Kč	0,-Kč	Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor ze dne 30. 9. 2011	Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Valná hromada projednala a schválila na svém jednání dne 31. 5. 2016 řádnou účetní závěrku za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015 a vzala na vědomí zprávu auditora o ověření účetní závěrky. Dále valná hromada projednala a schválila rozdělení zisku za období od 1. 1. 2014 do 30. 11. 2015 ve výši 47.033.719,46 Kč a jeho ponechání na účtu nerozděleného zisku.

V období mezi 1. 12. 2015 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

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

Fond nevlastní žádné obchodní podíly v jiných společnostech.

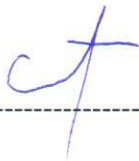
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Jihlavě dne 31. srpna 2016



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

PPM

PPM investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Romana Havelky 4957/5b, Jihlava
IČ: 292 74 516