

# Výroční finanční zpráva 2022

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Outulný investiční fond s proměnný  
základním kapitálem, a. s.

Outulný

Outulný

## Obsah

Obsah .....	2
Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	16
Profil Fondu a skupiny .....	24
Zpráva o vztazích .....	32
Účetní závěrka k 31. 12. 2022 .....	36
Komentáře k účetním výkazům .....	40
Zpráva nezávislého auditora .....	64

OPIS

Outulný

Outulný

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1701
<b>Účetní období</b>	období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

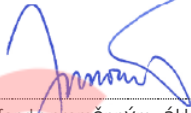
Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření Fondu.

V Praze dne 28. 4. 2023

  
-----  
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
Člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek  
pověřený zmocněnec

Outulný

Outulný

## Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

### 1. Orgány fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

#### 1.1. Valná hromada fondu jako mateřské společnosti

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovací práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti dnů do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 20 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem 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 společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání představenstva,
- d) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce představenstva,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma představenstva, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,

- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) 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.

## 1.2. Představenstvo Fondu jako mateřské společnosti

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněncem

(od 1. 1. 2021)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a které zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3. Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

Člen dozorčí rady: **Ing. Svatoslav Outulný** (od 1. 1. 2021)

narozen: 11. 11. 1973

vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) 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;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

### 1.4. Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka**

(od 8. 1. 2016)

narozen: 14. 1. 1963

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

Člen výboru pro audit:

**Mgr. Pavel Bareš**

(od 1. 12. 2022)

narozen: 23. 9. 1977

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek**

(od 8. 1. 2016)

narozen: 22. 2. 1973

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 8. 1. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

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

#### 1.5. Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

#### 1.6. Majetkové účasti

K 31. 12. 2022 Fond nevlastnil žádnou majetkovou účast.

#### 1.7. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

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

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



prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

## 1.8. Kodex řízení a správy Fondu

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

Vzhledem k výše uvedenému Fond neprijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

## 2. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

### 2.1. Ostatní vedoucí osoby

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

### 2.2. Portfolio manažer

Portfolio manažer

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepher International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer **Ing. Robert Mocek**

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer **Vojtěch Ruffer, MSc.**  
narozen: 1995  
vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer **Ing. Karolína Kostecká**

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

### 3. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Řídicí osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 1. 1. 2021)

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady **Ing. Svatoslav Outulný** (od 1. 1. 2021)

narozen: 11. 11. 1973

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná peněžitá plnění.

Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Jméno: počet akcií (ks)

**Ing. Svatoslav Outulný** 213 285 ks investičních akcií Fondu

### 4. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121j ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

## 5. Údaje o počtu cenných papírů fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Člen dozorčí rady držel ve svém vlastnictví celkem 2.347 ks zakladatelských akcií a 213.285 ks investičních akcií Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

## 6. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 367 tis. Kč a je rozdělen na 2 367 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. 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 regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určuje podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

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. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií A. Investiční akcie třídy A jsou od 8. 1. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu 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.

## 7. Odměny účtované externími auditory

Celková částka účtovaná ze strany auditora Nexia AP a.s., sídlo: Praha 8 - Karlín, Sokolovská 5/49, PSČ 18600, IČO: 481 17 013 za auditorské činnosti a za ověření účetní závěrky Fondu činí 163 500,- Kč. Auditor současně provádí i ověření zprávy o odměňování vyhotovené účetní jednotkou v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu za odměnu 10.500 Kč bez DPH. Jiné služby nebyly auditorem poskytovány. Žádné další služby a úplaty nebyly auditorovi poskytovány. Informace k nákladům za audit Účetní závěrky jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

## 8. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje žádnou dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

## 9. Významná soudní a rozhodčí řízení

V Účetním období neprobíhala žádná významná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

## 10. Struktura vlastního kapitálu Fondu

Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie – Třída A
ISIN		CZ0008041860
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100	
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 367	218 816
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	15 517
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0
Název emise		
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti

Počet akcií držných Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni

Dne 16. 2. 2023 Fond přijal dvě žádosti o odkup investičních akcií od pana Svatoslava Outulného v celkové výši 260 000 tis. Kč. Tento odkup bude mít vliv na počet investičních akcií v roce 2024. Během května 2023 bude realizován zpětný odkup pana Svatoslava Outulného vztahující se k žádostem podaných k 31. 12. 2022 v celkové výši 6 431 ks investičních akcií.

## 11. Omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na Žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastníci zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

## 12. Akcionářské struktury konsolidačního celku

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	0,85	0,85
z toho ORBIA, spol. s r.o., IČO: 277 32 509	0,85	0,85
Fyzické osoby celkem	99,15	99,15
z toho Ing. Svatoslav Outulný, dat. nar. 11. 11. 1973	99,15	99,15

## 13. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## 14. Omezení hlasovacích práv

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

## 15. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

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

## 16. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## 17. Zvláštní působnost orgánů

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) 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;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu společnosti.

#### 18. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabývají účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

#### 19. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se 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

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

## Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

### 1. Přehled podnikání

#### Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

#### Druhy majetkových hodnot

##### Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických sítí, oplocení, zahradní úpravy, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;

- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.



Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“)

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:

- výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
- poskytování zápůjček fyzickým a právnickým osobám;
- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provozování realitní činnosti;
- provádění stavební činnosti;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Požizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účasti v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účasti v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

Movité věci

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Fond může do své investiční části dále také nabývat movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné.

Fond může nabývat do svého majetku úvěrové pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Nabývané pohledávky mohou být nejen před splatností, ale i po splatnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

### Pohledávky z obchodního styku

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky z obchodního styku za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

### Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- nástroje peněžního trhu.

### Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
- dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů.

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

## 2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Fond se v účetním období věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události sledovaného období.

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu, se Fond v účetním období věnoval převážně dalším budováním a cenovým úpravám portfolia nájemců svých nemovitostí.

Během sledovaného období Fond:

- Uzavřel nové nájemní smlouvy malého rozsahu
- Uzavřel nájemní smlouvu se společností TPA Holding ve výši 62 301 EUR měsíčně

Fond dále realizoval rozšíření průmyslového objektu pro výrobu a skladování pro jednoho ze svých nájemců (Hartmann – Rico a.s.) v objektu č.p. 698 (Brnopark – hala 1), nacházejícím se na pozemku p.č. 4252 a 4254 v k.ú. Velká Bíteš.

V současné době jsou prostory Nájemci pronajímány na základě Nájemní smlouvy

- 10.881 m<sup>2</sup> (Jednotka A), skládající se mimo jiné, ze skladových prostor o pronajímatelné ploše 10.624 m<sup>2</sup> a kancelářských prostor a prostor sociálního zázemí o pronajímatelné ploše 257 m<sup>2</sup>;

- 6.013,50 m<sup>2</sup> (Jednotka B), která je předmětem rozšíření, skládající se mimo jiné ze skladových prostor o pronajímatelné ploše 6.007,40 m<sup>2</sup> a sociálního zázemí o pronajímatelné ploše 6,10 m<sup>2</sup>. Práce na zhotovení díla byly zahájeny dne 1.9.2022.

Cena díla je stanovena dohodou smluvních stran.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu.

Významná část investičních aktiv Fondu je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelic, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou investici v podobě obchodního podílu v ovládaných osobách.

Dále pokračovaly investiční práce zejména na výstavbě areálu v Tuřanech, na jeho administrativní části a také se dokončovaly práce na rozšíření logistické haly ve Velké Bíteši pro nového nájemce a byl zde zahájen zkušební provoz.

### 2.1. Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a komentář k účetním výkazům, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF Účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 110 618 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku (ztrátou z přecenění investic do nemovitostí 56 930 tis. Kč, tržby z pronájmu a poskytovaných služeb ve výši 194 675 tis. Kč) a náklady vyplývajícími z této činnosti. Nejvyšší nákladovou položkou jsou náklady související s pronájmem nemovitostí ve výši 14 964 tis. Kč, správní, ekonomické a právní náklady ve výši 4 543 tis. Kč.

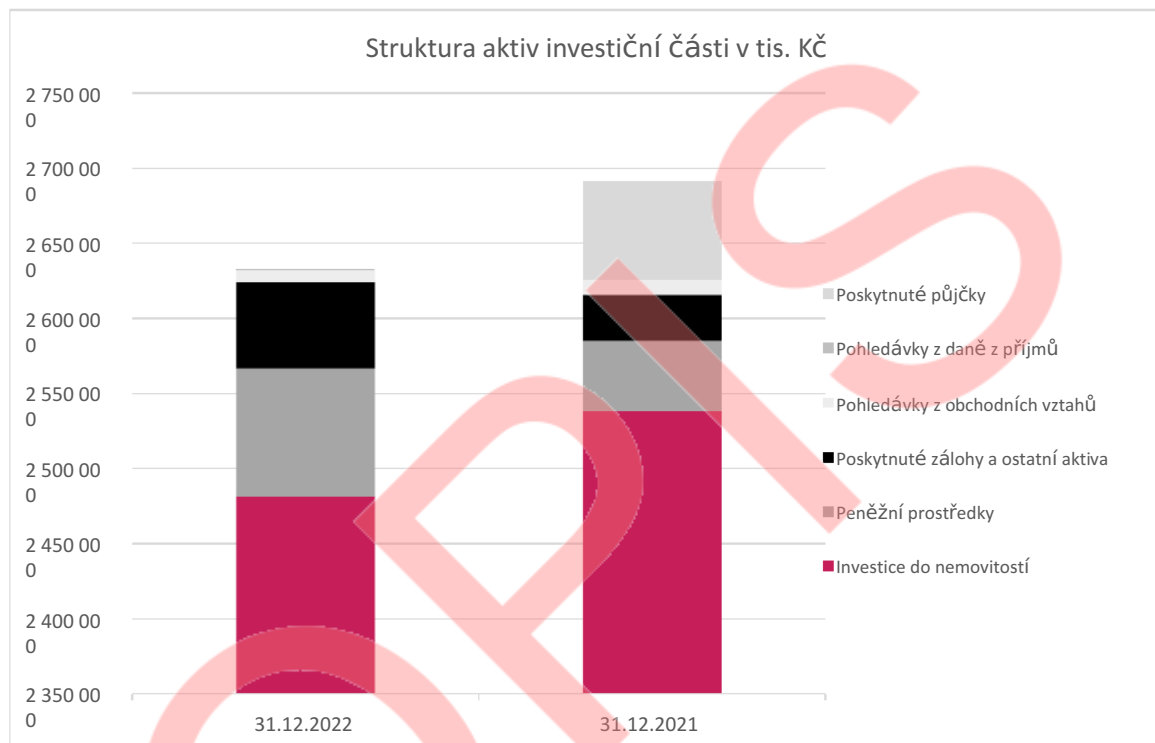
Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

### 3. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

Hodnota portfolia Fondu oproti srovnávacímu období klesla o 2,19 % (tj. o 58 904 tis. Kč). Pokles u dlouhodobých aktiv byl zejména u investic do nemovitostí v hodnotě 56 938 tis. Kč (tj. pokles o 2,24 %) a u obchodních pohledávek pokles o 1 773 tis. Kč (tj. o 17,58 %). U peněžních prostředků byl růst o 38 501 tis. Kč (tj. o 82,37 %) a u poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 26 997 tis. Kč (tj. nárůst o 88,09 %). K největšímu poklesu došlo u poskytnutých zápůjček, a to o 65 735 tis. Kč (tj. pokles o 100 %). Investiční portfolio Fondu je financováno z 95,10 % hodnotou připadající k emitovaným investičním akciím. Z 3,10 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (bankovními úvěry a odloženým daňovým závazkem), ze 1,80 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a závazky vůči ovládaným osobám).

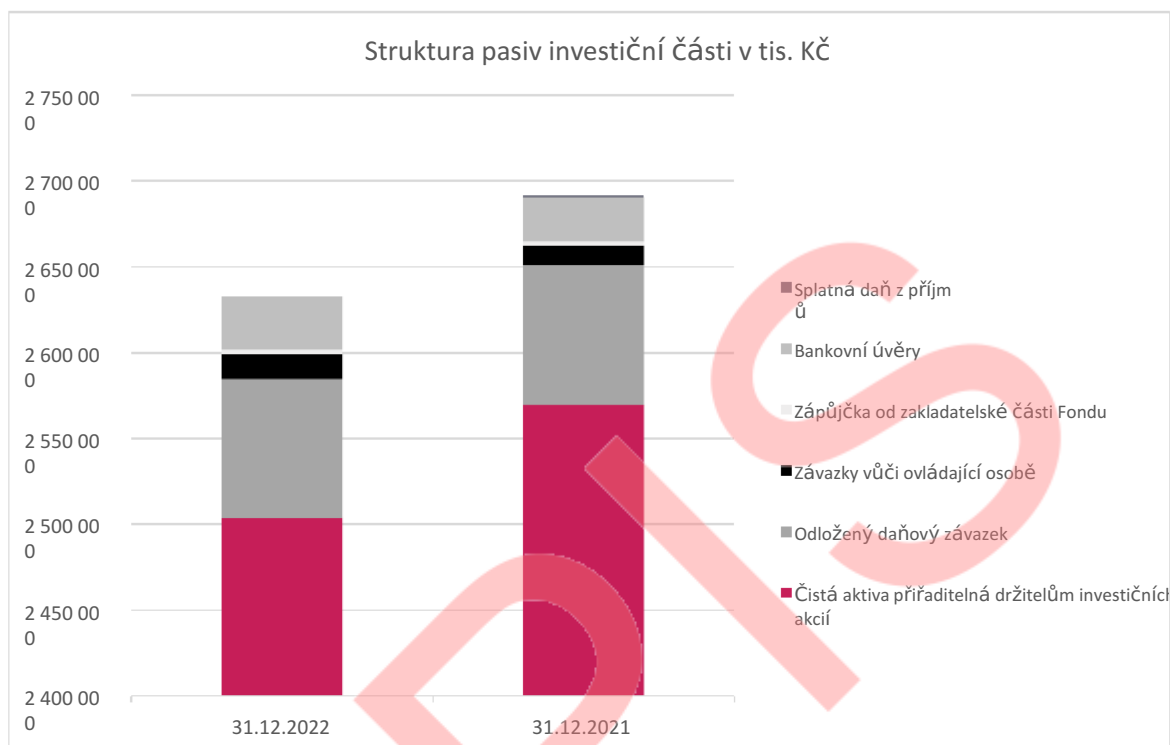
## AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 2 632 681 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 2 481 440 tis. Kč, pohledávkami z daně z příjmů ve výši 44 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 85 241 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 8 311 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy v hodnotě 57 645 tis. Kč.



## PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 2 632 681 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou připadající držitelům investičních akcií ve výši 2 503 806 tis. Kč, a dále pak dlouhodobými závazky ve výši 80 758 tis. Kč (odložený daňový závazek 80 758 tis. Kč) a krátkodobými závazky ve výši 48 117 tis. Kč (obchodní a jiné závazky 30 926 tis. Kč, závazky vůči ovládaným osobám 14 802 tis. Kč, přijatá zápůjčka 2 389 tis. Kč).



#### CASH FLO

Peněžní prostředky byly ke Dni ocenění o 38 501 tis. Kč vyšší oproti konci minulého účetního období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 228 897 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 81 151 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke snížení o 22 622 tis. Kč na -190 396 tis. Kč. Peněžní prostředky držené investiční částí Fondu byly na konci sledovaného období 85 241 tis. Kč.

#### 4. Stav majetku neinvestiční části Fondu

##### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva neinvestiční části v celkové výši 2 406 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z poskytnuté zápůjčky v hodnotě 2 389 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 17 tis. Kč.

##### PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 2 406 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 2 406 tis. Kč. Zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 2 367 tis. Kč a nerozdělený zisk minulých období výše 39 tis. Kč.

#### 5. Podstatné investice

V účetním období docházelo k běžné údržbě majetku, významné investice jsou uvedeny v bodě 2. Činnost fondu v účetním období

#### 6. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2022 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

## 7. Výhled na následující období

V následujícím období se bude Fond i nadále věnovat své běžné činnosti, což je zejména správa a zhodnocení stávajícího portfolia nemovitostí užívaných především jako logistické a výrobní haly a obchodní centra, které přinášejí fondu významné výnosy a tím i prostředky využívané pro další rozvoj. Bude i nadále vyhledávat a vyhodnocovat další investiční příležitosti, a i v budoucnu nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s. Fond bude pokračovat v dokončení započatých projektů – především ve zhodnocování stávajících staveb např. formou instalace FVE. Fond pokračuje v uzavírání nových a obnovování stávajících nájemních v souvislosti se zvýšením inflace a aktuálních tržních podmínek.

Vyjádření k očekávaným dopadům aktuální geopolitické situace

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Fond nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem.

Nemovitosti v portfoliu jsou oceňovány na základě znaleckého posudku založeného na výnosové metodě. Nejvýznamnější nemovitosti v portfoliu Fondu jsou logistické, výrobní haly a obchodní centra. Velké haly mají pronajaté převážně ekonomicky silné společnosti jako např. DHL, TPA, Hartmann nebo MAN. Obchodní centra jsou v pronájmu řetězců PENNY a Albert se zaměřením na potraviny. Vzhledem k těmto uvedeným skutečnostem neočekáváme významné ohrožení výnosů z pronájmu ani žádné ohrožení z hlediska budoucího plnění z finančních aktiv.

Fond chce nadále dodržovat svoji strategii a orientovat se na velké a silné obchodní partnery, pro které staví objekty přímo na míru. Fond se ani nadále nebude zaměřovat na administrativní budovy, kde spatřuje vyšší riziko, co se týká obsazenosti těchto budov a tím i návratnosti vložených finančních prostředků.

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.

Vzhledem k obchodnímu modelu Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost identifikovala především následující typy souvisejících rizik:

- a) Environmentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
- b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
- c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;

Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfolích jednotlivých Společností obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

OPIS

Ouřadný

Ouřadný

## Profil Fondu a skupiny

### 1. Základní údaje o Fondu

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 248 23 244  
DIČ: CZ24823244  
LEI: 3157003GUO45SOYBQX49

Sídlo:

Ulice: Truhlářská 1108/3  
Obec: Nové Město, Praha 1  
PSČ: 110 00

**Vznik:**

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017 dne 16. 3. 2011. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 3. 2011.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou [www.amista.cz/outuln](http://www.amista.cz/outuln).

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2016. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 2 367 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

2 367 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

218 816 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie třídy A) ISIN: CZ0008041860

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 2 406 tis. Kč

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 2 503 806 tis. Kč

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.



Hlavní akcionáři

**Ing. Svatoslav Outulný**

dat. nar.:	11. 11. 1973
bytem:	Č. p. 117, 675 71 Ocmanice
výše podílu na investiční části Fondu případající na investiční akcie třídy A:	97,47 %
účast na kapitálu investiční části Fondu případající na investiční akcie třídy A:	97,47 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	99,15 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	99,15 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 2 347 hlasů
typ účasti:	přímá

Fond je ovládán akcionářem Ing. Svatoslavem Outulným. Ovládání je uskutečňováno přímo prostřednictvím Valné hromady.

## 2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Během Účetního období Fondu nedošlo k žádným změnám.

## 3. Údaje o investiční společnosti, která v Účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

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

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

## 4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma: **Komerční banka, a. s.**

(od 8. 4. 2011)

Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33, Č.p. 969, PSČ 114 07

IČO: 453 17 054

## 5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.

## 6. Údaje o osobách, které byly deponitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty 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 IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

## 8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

## 9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 2 481 440 tis. Kč, peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 85 241 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 8 311 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy ve výši 57 645 tis. Kč a pohledávkami z daně z příjmů ve výši 44 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace a účelu použití v celých Kč.

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m <sup>2</sup> ]	pořizovací cena	oceňovací rozdíly+tech zhodnocení	cena celkem
Pozemek	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2,1433/3,1434/2,1434/4,1435/1,1435/4,1435/38/2	pozemek	8 396,00	6 467 763,00	22 846 621,28	29 314 384,28
Stavba	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4 Košíkov	pronájem	4 380,00	9 401 245,00	53 508 755	62 910 000
Stavba	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689,00	19 777 484,60	93 373 892,37	113 151 376,97
Stavba	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 927,81	48 424 842	12 527 185,30	60 952 027,3
Stavba	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442,00	34 617 500,00	9 048 878,85	43 666 378,85
Pozemek	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pozemek	11 001,00	16 167 500,00	4 226 121,15	20 393 621,15
Stavba	Třebíč	č.p.1383 Horka-Domky, obchod	pronájem	7998	321 776 197,93	6 120 454,46	327896652,39

na parcele 7607							
Pozemek	Třebíč	7607,863/11,863/ 14,863/15,863/20	pozemek	21 469,00	42 946 469,57	816 878,04	43 763 347,61
pozemek	Pohořelice nad Jihlavou	2546/182,2546/1 84,2546/185,2546 /186,2546/187	pozemek	29 393,00	60 255 650,00	62 414 303,57	122 669 953,57
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	Č.p. 1510 na parcele 2546/184	pronájem	16 811,00	120 158 670,27	124 341 376,16	244 500 046,43
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	Č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	208 158 582,94	242 220 436,22	450 379 019,16
Pozemek	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pozemek	44 424,00	13 327 200,00	17 453 780,84	30 780 980,84
Stavba	Postřižín	Č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061,00	67 357 215,80	37 192 381,57	104 549 597,37
Stavba	Tuřany	Č.p.948 na poz.3583/38	pronájem	1075	15 650 460,36	9 711 243,44	25 361 703,8
Pozemek	Velká Bíteš	2862/5, 4222, 4266, 4306	pozemek	57 838	15 861 008,00	97 558 992	113 420 000
Stavba	Velká Bíteš	Stavba Č.p. 698, výrobní hala na parc. 4251/1, 4251/2, 4252, 4254, 4255, 4258	pronájem	52 548	86 119 334,52	453 270 666	539 390 000

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 17 tis. Kč a pohledávkou z poskytnuté zápůjčky ve výši 2 389 tis. Kč.

#### 10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### 11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních 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 obchodech zajišťujících financování (sft)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

#### 13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

K datu	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	2 405 640	2 405 640	2 405 640
Počet emitovaných zakladatelských akcií			
v oběhu ke konci Účetního období (ks):	2 367	2 367	2 367
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 016,3242	1 016,3242	1 016,3242
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	2 503 807 606	2 569 607 803	2 226 011 816
Počet emitovaných investičních akcií			
v oběhu ke konci Účetního období:	218 816	234 333	234 333
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	15 517	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	11 442,5171	10 965,6250	9 499,3527

#### 14. Informace o podstatných změnách statutu fondu

Během Účetního období Fondu nedošlo k žádným změnám.

#### 15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevladnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 16. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

##### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,
- včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce a smlouvu o administraci ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce, který disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Petr Janoušek**

(od 1. 1. 2021)

narozen: 22. 2. 1973

pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, 602 00 Brno

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

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz).

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: Ing. Svatoslav Outulný

(od 1. 1. 2021)

narozen: 11. 11. 1973

pracovní adresa: Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Ing. Svatoslav Outulný vystudoval Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, obor Ekonomika a řízení stavebnictví, má více než dvacetiletou praxi v řízení společnosti v oboru napříč podnikatelským spektrem. Především pak v odvětví investiční výstavby, stavebnictví a developerské činnosti.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen dozorčí rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno	Člen statutárního orgánu	4.7.2017
AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno	Správní rada	4.7.2017
CZ Outulný s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel	8.4.2016
O2lný holding s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem	22.9.2006
OK mont – STM, spol. s r. o. Brno, Drážní 7, PSČ 627 00	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.4.2015
ORBIA, spol. s r. o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.5.2007
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	30.3.2017
Bites Industrial Park a.s., /vymazáno/, Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč,	Správní rada	6. 8. 2018 7. 12. 2020
OUTULNÝ materiály s.r.o. Ocmanická 978, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	10.4.2008
Outulný VHS spol. s r. o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	1.3.2013
KS stavby s.r.o.	Společník s vkladem	4. 12. 2020
Outulný, a.s. Bohunická 133/50, Horní Heršpice, 619 00 Brno	Člen představenstva, místopředseda	10.3.2009
Pronem Alfa s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Alfa s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Beta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Beta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Delta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017

Pronem Delta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Epsilon s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Epsilon s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Gama s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Gama s.r.o., Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Outulný Alfa, s.r.o., Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Společník s vkladem	7.9.2017
Outulný Alfa, s.r.o., Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.9.2017
Outulný Beta, s. r. o, Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem	5.9.2017
CREOTAX s.r.o., Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	18.1.2017
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o., Klariská 7, 811 03, Bratislava 811 03, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	28.12.2017
ADVANCE PROPERTY 1 a.s., Kapucínská 7, Bratislava 811 03 Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, předseda představenstva	23.12.2017
Třebíč Investments, s.r.o. /vymazáno/ Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	29. 11. 2019 do 1. 6. 2020

Člen dozorčí rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení mezi sebou nemají žádné příbuzenské vztahy.

## 17. Významné smlouvy

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- 2022-10-03 Nájemní smlouva Velká Bíteš Fond – TPA Holding

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

## 18. Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 8. 1. 2016.

## 19. Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

## 20. Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## 21. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Dne 16. 2. 2023 Fond přijal dvě žádosti o odkup investičních akcií od pana Svatoslava Outulného v celkové výši 260 000 tis. Kč. Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

## 22. Komentář k přílohám

Součástí této výroční finanční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční finanční zpráva též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy – Výkaz finanční situace, Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkaz změn vlastního kapitálu (pro neinvestiční část Fondu), Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (pro investiční část Fondu) a Výkaz peněžních toků 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 komentáři k účetním výkazům.

Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři k účetním výkazům, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

## Zpráva o vztazích

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

### 1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

### 2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Obchodní firma:

Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
(do 9. 12. 2015 Outulný uzavřený investiční fond, a. s.)

Sídlo:

Ulice:

Obec:

PSČ:

IČO:

Truhlářská 1108/3  
Praha 1 – Nové Město  
110 00  
248 23 244

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017

Ovládající osoba

Jméno:

Ulice:

Obec:

PSČ:

Dat. nar.:

Ing. Svatoslav Outulný  
Ocmanice 117  
Ocmanice  
675 71  
11. 11. 1973

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl činil 99,15 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2Iný holding s.r.o.	277 02 821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o.	155 29 827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
prostřednictvím ORBIA, spol s.r.o.		
ORBIA, spol. s r.o.	277 32 509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
prostřednictvím O2Iný holding s.r.o.		
Outulný, a.s.	262 30 992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o.	282 79 425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
prostřednictvím Outulný a.s.		
AKASPOL, a.s.	454 79 135	Příkop 148/18, Zábřovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s.	277 52 348	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč



KS stavby s.r.o.	292 13 606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.		
Pronem Alfa s.r.o.	060 02 960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	060 02 978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	060 02 994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	060 02 986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	060 03 001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	510 79 321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	510 79 437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s.	446 35 079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	367 16 715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika

- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti O2Iný holding s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OK mont – STM, spol. s.r.o., a to prostřednictvím společnosti ORBIA, spol. s r.o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný, a.s. když v rozhodném období vlastnila 84 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ORBIA, spol. s r.o. a to prostřednictvím společnosti O2Iný holding s.r.o., jež v rozhodném období vlastnila 90 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OUTULNÝ materiály s.r.o. a to prostřednictvím společnosti Outulný, a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti AKASPOL, a.s. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Bites Industrial Park a.s. když v rozhodném období vlastnila 95 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti KS stavby s.r.o., a to prostřednictvím 100% podílu ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Alfa s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Beta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Delta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Gama s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Epsilon s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Alfa, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Beta, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s. a to prostřednictvím společnosti Outulný Beta, s. r. o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a to prostřednictvím společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

### 3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

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

#### 4. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

#### 5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

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

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- V Účetním období nebyly takové smlouvy uzavřeny

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o převodu obchodní podílu (Outulný Beta) ze dne 13. 9. 2018
- Smlouva o zápůjčce Ing. Svatoslav Outulný ze dne 12. 2. 2021
- Dohoda o odstoupení smlouvy o převodu obchodního podílu
- Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání – Tabák Houška – OC Židlochovice ze dne 14. 11. 2017
- Nájemní smlouva – Teta drogerie a lékárny, s.r.o. – OC Židlochovice ze dne 10. 10. 2017
- Smlouva o zřízení služebnosti ze dne 7. 12. 2016
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 14. 12. 2016
- Smlouva o poskytování bezpečnostních služeb ze dne 20. 9. 2016
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 9. 2015
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 8. 2015
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 8. 2015
- Smlouva o odkupu dluhopisů ze dne 9. 9. 2020
- Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 31. 12. 2020

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- V Účetním období nebyly takové smlouvy uzavřeny

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o postoupení pohledávky Ing. Svatoslav Outulný – Fond – Outulný Beta, s.r.o.
- Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím 13. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Smlouva o zápůjčce – 73 000 tis. Kč 13. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Dohoda o převodu práv a povinností ze smluv (Manuli Hydraulics) 10. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Smlouva o poskytnutí sídla ze dne 15. 11. 2018 Bites Industrial Park a. s.

- OKAY s.r.o., Smlouva o nájmu ze dne 2. 11. 2015
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 13. 8. 2019 (Fond x Bíteš Industrial Park, a.s.)
- Smlouva o dílo 10. 10. 2019 (Fond x Outulný a.s.)
- 14. 4. 2020 Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu – Fond / AMISTA IS / Outulný a.s.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 4 Smlouva o zápůjčce mezi Fondem a Outulný Beta, s.r.o.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 3 Dohoda o převzetí dluhu mezi Fondem CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a Outulný Beta, s.r.o.

Z žádných ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

## 7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

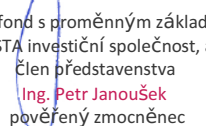
## 8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

## 9. Prohlášení

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

V Praze dne 24. 3. 2023

  
 -----  
 Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 AMISTA investiční společnost, a.s.  
 Člen představenstva  
 Ing. Petr Janoušek  
 pověřený zmocněnec

# Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00

Předmět podnikání: Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky:

26. 4. 2023

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2022

## Aktiva

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
<b>AKTIVA</b>					
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-	17
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-	2 389
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-	2 406
Peněžní prostředky	6.2	85 241	-	46 740	-
Obchodní pohledávky	6.3	8 311	-	10 084	-
Pohledávka z titulu daně z příjmů		44	-	-	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	-	-	65 735	-
Investice do nemovitostí	6.5	2 481 440	-	2 538 378	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	57 645	-	30 648	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 632 681	-	2 691 585	-
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>					
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-	2 367
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-	39
Vlastní kapitál celkem		-	2 406	-	2 406
<b>Závazky</b>					
Obchodní a jiné závazky	6.7	30 926	-	25 857	-
Splatná daň z příjmu		-	-	942	-
Přijaté zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládací osobě	6.9	14 802	-	11 242	-
Odložený daňový závazek	6.16	80 758	-	81 547	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		128 875	-	121 977	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	6.10	2 503 806	-	2 569 608	-

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek aktiv Fondu, které náleží držitelem zakladatelských akcií a tvoří investiční podstatu Fondu a odpovídající výše pasiv, resp. vlastního kapitálu, neboť všechny evidované závazky jsou součástí investiční podstaty Fondu.

#### Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

Tis. Kč	Investiční část Fondu		
	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	194 675	184 436
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.5	-56 930	189 106
Úrokové výnosy	6.4	364	2 242
Ostatní zisky a ztráty	6.12	-2 396	-6 319
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.13	-14 964	-6 792
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.14	-4 543	-6 319
Snížení hodnoty finančních aktiv	6.3	-5 503	8 250
Výsledek před finančními náklady		110 703	364 604
Finanční náklady	6.15	-85	-3 638
Výsledek před zdaněním		110 618	360 966
Daň ze zisku	6.16	-6 417	-17 370
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		104 201	343 596
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		104 201	343 596

## Výkaz peněžních toků

Tis. Kč	Investiční část Fondu		
	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		104 201	343 596
Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.16	6 417	17 370
Úrokové výnosy	6.4	-364	-2 242
Úrokové náklady	6.15	13	1 837
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.5	56 930	-189 106
Kurzové rozdíly k zápůjčkám		249	4 993
Změna stavu pohledávek a závazků:			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-1 524	-21 259
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		5 069	-7 740
		170 991	147 449
Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.5	-	-21 070
Poskytnuté zápůjčky		-	-90 505
Splátky poskytnutých zápůjček		65 735	119 951
Přijaté úroky		364	773
Placené daně ze zisku		-8 193	-8 852
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		228 897	147 746
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Čerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní zápůjčky	8.6	-	20 000
Výdaje v souvislosti s odkupem investičních akcií		-190 396	-
Splátky bankovního úvěru a zápůjček	8.6	-	-185 937
Placené úroky	6.8	-	-1 837
Čisté peníze použité při financování		-190 396	-167 774
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>		<b>38 501</b>	<b>-20 028</b>
Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií			
Peněžní prostředky na počátku období		46 740	66 768
Peněžní prostředky na konci období		85 241	46 740
peněžní prostředky vztahované k neinvestiční části Fondu	6.1	17	17
peněžní prostředky Fondu celkem		85 258	46 757

## Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část Fondu)

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	2 569 608	2 226 012
Odkup investičních akcií	-170 000	-
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných	104 198	343 596
Konečný zůstatek	2 503 806	2 569 608
Počet investičních akcií (v ks)	218 816	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)	11 442,5171	10 965,6250

Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu)

Tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2022	2 367	39	2 406

OPIS

Ouřadný

Ouřadný

## Komentáře k účetním výkazům

### 1. Obecné informace

Účetní závěrka je sestavena za společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Truhlářská 1108/3, 110 00, Praha 1 – Nové Město, Česká republika. Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17017. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 3. 2011, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2011. Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 1. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 12. 2015.

Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 17. 12. 2015 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

Fond je od 15. 12. 2014 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, která je též statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce ji zastupuje Ing Petr Janoušek. Členem dozorčí rady Fondu Ing. Svatoslav Outulný.

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 33 Čp. 969, 114 07 Praha 1.

Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, která je též statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce ji zastupuje Ing Petr Janoušek. Členem dozorčí rady Fondu Ing. Svatoslav Outulný.

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 33 Čp. 969, 114 07 Praha 1.

### 2. Prohlášení o shodě s účetním pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost nebo úročení založené na variabilní úrokové sazbě.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.



## Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zda je smlouva ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, když posuzuje, zda jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.

- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

### 3. Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části komentáře, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

#### 3.1. Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je Česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních

položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány v rámci položky „Ostatní zisky a ztráty“.

### 3.2. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

### 3.3. Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

V rámci finančních aktiv Fond prezentuje zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí a poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám. Finanční aktiva doplňují peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

#### Poskytnuté zápůjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující očekávané úvěrové riziko dlužníka. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení zápůjčky Fond posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíční ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Fond v této souvislosti odhaduje pravděpodobnost selhání během následujících 12 měsíců. Zároveň Fond průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek). Je-li úvěrové riziko zvýšeno, dochází k přehodnocení jeho zachycení v účetní závěrce a Fond odhaduje pravděpodobnost selhání na bázi celoživotní ztráty.

Účetní hodnota poskytnutých zápůjček je snížena prostřednictvím opravných položek. Pokud je pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám.

Fond plně odepíše poskytnutou zápůjčku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není reálné, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Fond nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

#### Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou

oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující očekávané úvěrové riziko dlužníka. Vzhledem k tomu, že se jedná zejména o pohledávky za nájemci nebo kupujícími investičních aktiv Fondu, jejich splatnost je krátkodobá a s minimálním rizikem, lze považovat jejich účetní hodnotu vyjádřenou zůstatkovou hodnotou jako hodnotu blízkou reálné hodnotě.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážen pohled celkové očekávané ztráty, nikoliv 12měsíční. Fond důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů – zejména nájemci v rozlišení na obchodní korporace a individuální osoby, dále případní kupující investic, u nichž je v rámci investiční politiky rozhodnuto o realizaci prodejem. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je v takovém případě dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

Model očekávaných ztrát

Pro stanovení očekávaných ztrát jsou pohledávky všeobecně rozlišovány do tří rizikových kategorií:

- **Stupeň 1** zahrnují pohledávky, u kterých k rozvahovému dni nedošlo od prvotního zachycení k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od data účetní závěrky. Netýká se obchodních pohledávek.
- **Stupeň 2** zahrnují pohledávky, u kterých k rozvahovému dni došlo od prvotního zachycení k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo doposud k úvěrovému selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako celoživotní (celková) očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva.
- **Stupeň 3** zahrnují pohledávky, u nichž došlo k úvěrovému selhání. K pohledávkám se přistupuje individuálně a znehodnocení se stanoví jako rozdíl mezi účetní hodnotou konkrétní pohledávky a peněžním příjmem očekávaným z realizace pohledávky za celou dobu její životnosti.

Za významné zvýšení úrokového rizika Fond považuje situaci, kdy existují objektivní důkazy, že Fond nebude schopen inkasovat veškeré splatné částky v souladu s původními podmínkami pohledávek, vždy však situace, kdy je pohledávka víc než 30 dní po splatnosti.

Za ukazatele selhání dlužníka jsou považovány významné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost zahájení konkurzu či finanční reorganizace dlužníka, prodlení s platbami či jejich nezaplacení, vždy však situace, kdy je pohledávka víc než 90 dní po splatnosti.

Pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty zrušena prostřednictvím hospodářského výsledku. Účetní hodnota investice k datu zrušení snížení hodnoty však nesmí být vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

### 3.4. Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z přijatých zápůjček, přijaté bankovní úvěry a emitované dluhopisy. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondem zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

### 3.5. Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

#### Zakladatelské akcie

Emitované zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

#### Investiční akcie

Emitované investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

### 3.6. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

### 3.7. Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídka jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smluveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přiřítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

Fond v prezentovaném období nevystupuje v žádném kontraktu jako nájemce.

### 3.8. Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držných nemovitostí (viz 3.9).

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájemem nemovitostí.

### 3.9. Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držných investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

### 3.10. Náklady související s pronájemem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

### 3.11. Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

### 3.12. Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a zápůjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a případné dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávané době trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

### 3.13. Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

#### Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňové uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

#### Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplývají ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

#### Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

### 3.14. Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

## 4. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

### 4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

#### Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil přímé riziko dopadu na Fond a jeho aktivity jako nízké.

#### Makroekonomický vývoj

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Aktiva Fondu jsou soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty, přičemž nájemné je často navázáno na inflaci a dochází k aktualizaci jeho výše. Činnost Fondu není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči růstu úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu roku 2022.

#### Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájem nemovitostí vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

#### Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

#### Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu



finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případně odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté úvěry a zápůjčky, nakonec odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění investic do nemovitostí či finančních nástrojů. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, vykoupení investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

#### Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

#### 4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

##### Reálné ocenění investic do nemovitostí

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2022 činila 2 481 440 tis. Kč (31. 12. 2021: 2 538 378 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2022 představují přibližně 96 % (2021: 94 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány nezávislým kvalifikovaným poradcem (společnost Statikum, s.r.o.). V návaznosti na ocenění učiněné k 31. 12. 2022 je za účetní období roku 2022 vykázána ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku ztráta z přecenění investic do nemovitostí ve výši 56 930 tis. Kč (2021: zisk 189 106 tis. Kč).

Reálná hodnota byla znalcem pro účely sestavení této účetní závěrky stanovena odborným odhadem na základě výsledků metody výnosové a metody komparativní. Nemovitosti ve vlastnictví Fondu, které byly předmětem pronájmu, byly oceněny výnosovým přístupem vycházejícím z očekávaného ročního výnosu z nájemného dosahovaného při předpokládané obsazenosti příslušné nemovitosti, který je snižován o roční očekávané náklady (opravy a údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění). Další bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 8.5.

##### Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce – pronájem nemovitostí, prodej – Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2022 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 7 617 tis. Kč (31. 12. 2021: 2 340 tis. Kč). Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodlením vykazují minimální riziko a do data schválení účetní závěrky byly též uhrazeny. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 6.3.

##### Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku

pomocí zvýhodněné daňové sazby 5 %. Tato daňová sazba a související daňová legislativa může být budoucnu bez vlivu Fondu pozmeněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 31. 12. 2022 o 226 121 tis. Kč (2021: 228 332 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

## 5. Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – jedná se zejména o komerční pozemky a stavby v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

## 6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1. Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky	17	17
Zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu	2 389	2 389
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Nerozdělené výsledky	39	39
Vlastní kapitál celkem	2 406	2 406

Vlastní kapitál společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2022 i 31. 12. 2021 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem člena představenstva.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky ze zakladatelských akcií (17 tis. Kč) a současně je evidována zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu (2 389 tis. Kč). Fond vyčleňuje tato aktiva v souladu s regulatorními požadavky, které požadují zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto aktiva nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

### 6.2. Peníze a nepeněžní transakce

#### Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (2022: 85 241 tis. Kč; 2021: 46 740 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

#### Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2022 ani 2021 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly by se ve výkazu peněžních toků.

### 6.3. Obchodní pohledávky

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní pohledávky, brutto	15 928	12 423
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-7 617	-2 340
Obchodní pohledávky, netto	8 311	10 084

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem) a 97 % zůstatku je k 31. 12. 2022 před splatností (2021: 90 %).

Meziroční vývoj opravných položek zobrazuje následující tabulku:

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	-2 340	-10 662
odpis pohledávek	225	72
zúčtování nevyužitých opravných položek	311	8 561
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-5 813	-311
Konečný zůstatek	-7 617	-2 340

V roce 2021 došlo k úhradě obchodních pohledávek, které byly evidovány vůči spřízněným stranám, byly po splatnosti a v minulosti k nim byly vytvořeny 100% opravné položky. Důsledkem je tak významnější hodnota zúčtovaných opravných položek s pozitivním dopadem na výsledek hospodaření za rok 2021. Obchodní pohledávky, které vznikly v posledních dvou letech jsou spojeny s minimálním úvěrovým rizikem, což reflektuje i meziroční vývoj očekávaných úvěrových ztrát. K 31. 12. 2022 bylo však přistoupeno k uznání 100% opravné položky k pohledávce za společností OKAY s.r.o. (nesplacený zůstatek 5 124 tis. Kč), která byla nájemcem a v návaznosti na ukončení nájmu Fondu vznikly nároky (úhrada nákladů na opravy prostor), jejich uhrazení bylo vyhodnoceno jako pochybné. Fond připravuje podání žaloby ve věci této pohledávky.

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2022:

Tis. Kč	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	8 191	106	5 271	365	1 995	15 928
Očekávaná úvěrová ztráta	-163	-5	-5 271	-183	-1 995	-7 617
Netto hodnota obchodních pohledávek	8 028	101	-	182	-	8 311

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2021:

Tis. Kč	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	9 310	776	104	131	2 102	12 423
Očekávaná úvěrová ztráta	-186	-39	-21	-65	-2 029	-2 340
Netto hodnota obchodních pohledávek	9 124	737	83	66	73	10 084

Pohledávky po splatnosti nad 360 dní ve výši 73 tis. Kč jsou pohledávky za ovládající osobou, u nichž existuje příslib, že budou uhrazeny, a proto nejsou ve své hodnotě sníženy.

Účetní hodnotu obchodních pohledávek lze s ohledem na dobu jejich splatnosti uvážit jako vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

#### 6.4. Poskytnuté zápůjčky

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka poskytnutá ovládající osobě	-	65 735

V lednu 2022 v souladu se smluvními podmínkami došlo k úhradě úročené pohledávky od pana Svatoslava Outulného, na něhož byla dne 30. 11. 2021 postoupena pohledávka z titulu dříve poskytnuté zápůjčky slovenské společnosti Outulný Beta, s.r.o. Pohledávka byla úročena sazbou 1,9 % p.a. a za leden 2022 byl ve výsledku hospodaření uznán výnosový úrok 76 tis. Kč. Pohledávka byla denominována v EUR a při jejím zúčtování k 31. 12. 2022 byla uznána ve výsledku hospodaření kurzové ztráta 1 124 tis. Kč.

#### 6.5. Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti (pozemky a stavby) zejména v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie:

Tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	2 328 202
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	21 070
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	189 106
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	2 538 378
vyřazení	-8
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-56 930
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	2 481 440

K 31. 12. 2022 i k 31. 12. 2021 byla kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce stanovena reálná hodnota držených nemovitostí a Fond uznal ve výsledku hospodaření související zisk z přecenění. Blíže k ocenění reálnou hodnotou v části 8.5.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	173 585	170 002
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-14 964	-6 839

#### 6.6. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy a náklady příštích období	689	620
Pohledávky z titulu záloh na odkup investičních akcií	53 956	30 000
Ostatní pohledávky	3 000	28
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	57 645	30 648

V červnu 2021, resp. v srpnu 2021 Fond vyplatil panu Svatoslavu Outulnému dvě zálohy na odkup investičních akcií, každou ve výši 15 000 tis. Kč, tj. celkem 30 000 tis. Kč, které byly zúčtovány v roce 2022 v rámci žádosti o odkup investičních akcií v hodnotě 30 000 tis. Kč (viz pozn. 6.10).

V dubnu 2022 byla vyplacena záloha ve výši 53 956 tis. Kč na odkup investičních akcií v celkové hodnotě 73 576 tis. Kč, který bude zúčtován v roce 2023 dle ocenění investiční akcie stanoveného k 31. 12. 2022.

## 6.7. Obchodní a jiné závazky

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	8 366	10 888
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	2 988	1 277
Přijaté kauce	16 125	10 268
Závazky vůči státu	3 202	3 091
Ostatní závazky	245	333
Obchodní a jiné závazky celkem	30 926	25 857
z toho finanční závazky	24 736	21 489
z toho nefinanční závazky	6 190	4 368

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Z výše uvedených závazků je zúčtování závazků v období delším jak 12 měsíců možné u přijatých kaucí. Související nájemní smlouvy však nemají zaručenu dobu trvání delší jak 12 měsíců.

## 6.8. Zápůjčka od zakladatelské části

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

Zakladatelská část Fondu poskytla v minulosti zápůjčku do investiční části Fondu (viz 6.1). Jedná se o vnitro fondový zůstatek, který je však prezentován samostatně s ohledem na povinnost oddělovat majetek a dluhy zakladatelské a investiční části Fondu.

## 6.9. Závazky vůči ovládající osobě

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů	11 242	11 242
Závazky z odkupu investičních akcií	3 560	-
Závazky vůči ovládající osobě celkem	14 802	11 242

K 31. 12. 2022 Fond vykazuje nadále závazek vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 11 242 tis. Kč z titulu naběhlých úroků z dříve emitovaných a v roce 2020 vypořádaných dluhopisů.

V návaznosti na zúčtování žádosti o odkup investičních akcií v celkové hodnotě 140 000 tis. Kč, která byla podána v prosinci 2021 a zúčtována v roce 2022 dle ocenění investičních akcií k 31. 12. 2021 zůstává k 31. 12. 2022 nevypořádaný zůstatek ve výši 3 560 tis. Kč. Tento zbývající závazek byl uhrazen v lednu 2023.

## 6.10. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (2022 i 2021: 2 406 tis. Kč).

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 503 806	2 569 608
Počet investičních akcií (v ks)	218 816	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	11 442,5171	10 965,6250

Meziroční vývoj počtu investičních akcií:

v kusech	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Počáteční zůstatek	234 333	234 333
Odkup investičních akcií	-15 517	-
Konečný zůstatek	218 816	234 333

Počet investičních akcií byl v roce 2022 snížen v návaznosti na dvě žádosti o odkup investičních akcií, které podal pan Svatoslav Outulný v červnu a prosinci roku 2021 v celkové hodnotě 170 000 tis. Kč. V dubnu 2022 byla podána další žádost o odkup investičních akcií v celkové hodnotě 73 576 tis. Kč, která bude zúčtována včetně určení konkrétního počtu investičních akcií v roce 2023 v návaznosti na ocenění investičních akcií k 31. 12. 2022. V této souvislosti byla panu Svatoslavu Outulnému vyplacena záloha ve výši 53 956 tis. Kč, kterou Fond eviduje jako pohledávku a která bude v roce 2023 zúčtována proti závazku z odkupu při jeho vypořádání.

Další žádosti k odkupu byly podány v únoru 2023 – viz pozn. 12.

#### 6.11. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Tržby z pronájmu	173 585	170 002
Tržby z poskytovaných služeb	21 090	14 434
Tržby celkem	194 675	184 436

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Žádná z uzavřených nájemních smluv nemá nevyověditelné období delší jak 12 měsíců.

#### 6.12. Ostatní zisky a ztráty

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Čistá kurzová ztráta	-2 376	-6 723
Ostatní zisky a ztráty	-20	404
Ostatní zisky a ztráty celkem	-2 396	-6 319

### 6.13. Náklady související s pronájmem nemovitostí

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Opravy, údržba a správa	9 280	3 482
Spotřeba energie, plynu, vody	1 162	1 039
Úklid, ostraha	941	1 331
Pojištění nemovitostí	684	554
Spotřeba materiálu	38	15
Ostatní služby	2 859	371
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	14 964	6 792

### 6.14. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	1 524	1 664
Poplatky depozitáři	275	170
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 040	2 902
Daně a poplatky	1 704	1 583
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	4 543	6 319

### 6.15. Finanční náklady

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Úrokové náklady	13	1 837
Ostatní finanční náklady	72	1 801
Finanční náklady celkem	85	3 638

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady – v roce 2021 zejména provizi z nečerpaného rámce úvěrového rámce, který byl v rámci úvěrové smlouvy poskytnut (viz 6.8).

### 6.16. Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	6 741	6 741
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	466	37
Splatný daňový náklad	7 207	6 778
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-789	10 592
Celkový daňový náklad	6 417	17 370



Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

Tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2022	Rok končící 31. 12. 2021
Zisk před zdaněním za běžné období	110 618	360 967
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	5 531	18 048
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosů)	421	-715
Úprava daně minulých let	466	37
Celkový daňový náklad	6 417	17 370
Efektivní daňová sazba	5,80 %	4,81 %

#### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	80 758	-	81 547

#### Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

Tis. Kč	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 1. 1. 2021	70 954
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	10 593
Zůstatek k 31. 12. 2021	81 547
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-789
Zůstatek k 31. 12. 2022	80 758

## 7. Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1. Osoba ovládající

Ovládající osobou Fondu je pan Ing. Svatoslav Outulný, č.p. 117, 675 71 Ocmanice, který plně ovládá zakladatelskou část Fondu a disponuje právy, které poskytují zakladatelské akcie:

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Ing. Svatoslav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Svatoslavem Outulným prostřednictvím společnosti O2lny holding s.r.o.)	0,85 %	0,85 %
Držitelé zakladatelských akcií celkem	100,00 %	100,00 %

Pan Ing. Svatoslav Outulný je taktéž hlavním investorem Fondu a k 31. 12. 2022 drží v přímém vlastnictví 97,47 % (2021: 97,64 %) investičních akcií Fondu. Oproti stavu k 31. 12. 2021 došlo ke snížení podílu o 0,17 % v souvislosti s odkupem investičních akcií Fondem.

Fond je obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu.

### 7.2. Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Za prezentovaná období dosahují aktivní obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2022 zůstávají vůči panu Svatoslavu Outulnému v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč a závazek z odkupu investičních akcií ve výši 3 560 tis. Kč. Bližší informace v části 6.9.

V lednu 2022 byla vypořádána zápůjčka, kterou Fond v návaznosti na postoupení pohledávek – zápůjček poskytl panu Svatoslavu Outulnému v listopadu 2021. Bližší informace v části 6.4.

K 31. 12. 2022 Fond eviduje pohledávku za panem Svatoslavem Outulným z titulu vyplacené zálohy na odkup investičních akcií ve výši 53 956 tis. Kč a též pohledávku ve výši 3 000 tis. Kč z titulu mylné platby, která byla v roce 2023 navržena Fondem.

### 7.3. Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního orgánu – člena představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupoval Ing. Petr Janoušek. Za rok 2022 byla Fondem vyúčtována odměna ve výši 1 524 tis. Kč (2021: 1 664 tis. Kč).

Za prezentovaná období nebyly členové dozorčí rady vyplaceny žádné odměny a jiné výhody.

## 8. Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

úvěrové riziko (viz 8.1),

riziko likvidity (viz 8.2) a

tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

Tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	96 552	152 587
Poskytnuté zápůjčky	-	65 735
Obchodní pohledávky	11 311	40 112
Peněžní prostředky	85 241	46 740
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky oceňované reálnou hodnotou	2 503 806	2 569 608
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	2 503 806	2 569 608
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	41 927	35 120
Přijaté zápůjčky	2 389	2 389
Závazky vůči ovládaným osobám	14 802	11 242
Obchodní a jiné závazky	24 736	21 489

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

### 8.1. Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondem tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, poskytnutých zápůjček a peněžních prostředků uložených u bankovních účtech. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (2022: 16 125 tis. Kč; 2021: 10

268 tis. Kč). Výše obchodních pohledávek do splatnosti představuje více jak 90 % celkového zůstatku a úvěrové riziko Fondu plynoucí z aktivit spojených s pronájmem nemovitostí i přes okolnosti pandemie covid-19 lze považovat za minimální.

K 31. 12. 2022 bylo úvěrové riziko sníženo ve srovnání se stavem k 31. 12. 2021 v důsledku zúčtování poskytnuté zápůjčky. Zápůjčka poskytnuta panu Svatoslavu Outulnému byla vypořádána v lednu 2022.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Komerční banky, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem a u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která též vykazuje dlouhodobě stabilní úvěrový rating. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

## 8.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (2022: 85 241 tis. Kč; 2021: 46 740 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (2022: 8 311 tis. Kč; 2021: 105 847 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
K 31. 12. 2022					
Neúročené finanční závazky	x	39 538	2 389	-	41 927
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 503 806	2 503 806
Celkem	x	39 538	2 389	2 503 806	2 545 733

	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
K 31. 12. 2021					
Neúročené finanční závazky	x	21 489	13 631	-	35 120
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 569 608	2 569 608
Celkem	x	21 489	13 631	2 569 608	2 604 728

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

## 8.3. Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

K 31. 12. 2022 drží Fond drží pouze peněžní prostředky v EUR (2022: 39 192 tis. Kč; 2021: 38 284 tis. Kč), s nimiž je spojené případné riziko změny měnového kurzu s dopadem do výsledku hospodaření. Vzhledem k posilování CZK vůči EUR byly za rok 2022 uznány ve výsledku kurzové ztráty. K 31. 12. 2021 evidoval Fond navíc poskytnutou zápůjčku denominovanou v EUR (2021: 65 735 tis. Kč), která byla v lednu 2022 vypořádána. Zůstatky obchodních vztahů dosahují v EUR minimálních hodnot. Fond za rok končící 31. 12. 2022 zahrnul do výsledku hospodaření celkovou čistou kurzovou ztrátu ve výši 2 376 tis. Kč (2021: čistá kurzová ztráta 6 723 tis. Kč).

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2022 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 813 tis. Kč (31. 12. 2021: 2 092 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

#### 8.4. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními nástroji, které jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou. Fond k 31. 12. 2022 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku.

#### 8.5. Oceňování reálnou hodnotou

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

Tis. Kč	K 31. 12. 2022	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné pohledávky	11 311	-
Peněžní prostředky	85 241	-
Finanční aktiva celkem	96 552	-

Tis. Kč	K 31. 12. 2021	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	65 735	-
Obchodní a jiné pohledávky	40 112	-
Peněžní prostředky	46 670	-
Finanční aktiva celkem	152 587	-

#### Reálná hodnota finančních aktiv – peníze a pohledávky

Reálná hodnota výše uvedených finančních aktiv se významně neodchyluje od jejich zůstatkové hodnoty, v níž jsou pohledávky a peněžní prostředky prezentovány, zejména s ohledem na splatnost v krátkém časovém horizontu.

#### Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímáné. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího odborného poradce, který má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým odborným poradcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému odbornému poradci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou výnosovou (v celkové výši 2 255 310 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2021: 2 332 330 tis. Kč)) nebo metodou komparativní (v celkové výši 212 130 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2021: 192 040 tis. Kč)), tj. technikami v úrovni 3, přičemž volba metody byla znalcem učiněna s ohledem na charakter nemovitosti. V celkovém ocenění investic do nemovitostí jsou zahrnuty zálohy poskytnuté na pořízení aktiv ve výši 14 000 tis. Kč k 31. 12. 2022 (2021: 14 008 tis. Kč).

- Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího čistého peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitostí a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost (míra kapitalizace byla uvážena v rozmezí 5,80 % až 7,50 % k 31. 12. 2022 i 2021; k 31. 12. 2022 činí průměrná hodnota 6,17 % (2021: 6,31 %).
- Při použití komparativní metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – [www.ifsc.org](http://www.ifsc.org)) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m<sup>2</sup>).

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních závazků dle typu ocenění, přičemž pro finanční závazky oceňované v amortizované hodnotě lze považovat jejich ocenění za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

Tis. Kč	K 31. 12. 2022	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné závazky	24 736	-
Závazky vůči ovládaným osobám	14 802	-
Přijaté zápůjčky	2 389	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	2 503 806
Finanční závazky celkem	41 927	2 503 806

Tis. Kč	K 31. 12. 2021	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné závazky	21 489	-
Závazky vůči ovládaným osobám	11 242	-
Přijaté zápůjčky	2 389	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	2 569 608
Finanční závazky celkem	61 547	2 569 608

#### Reálná hodnota finančních závazků

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií, který je prezentován jako čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií je odhadována jako ve výši rozdílu reálné hodnoty aktiv a závazku Fondu. Jeho výše je tak ovlivněna zejména přístupem k ocenění nemovitostí v rámci aktiv Fondu.

#### 8.6. Vývoj závazků z financování

Fond v rámci svých závazků finanční závazky, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

Tis. Kč	Bankovní úvěr	Emitované dluhopisy	Závazky vůči ovládaným osobám	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Celkem
Konečný zůstatek k 1. 1. 2021	103 000	-	74 179	2 389	179 568
reklasifikace závazku	20 000	-	-	-	20 000
peněžní tok – splátky	-123 000	-	-62 937	-	-185 937
peněžní tok – placené úroky	-1 837	-	-	-	-1 837
naběhlé úrokové náklady	1 837	-	-	-	1 837
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	-	-	11 242	2 389	13 631
odkup investičních akcií	-	-	170 000	-	170 000

peněžní tok – odkup investičních akcií	-	-	-136 440	-	-136 440
zápočet vůči záloze	-	-	-30 000	-	-30 000
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	-	-	14 802	2 389	17 191

#### Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora (NEXIA AP a.s.) za ověření této účetní závěrky činí 163 500 Kč bez DPH (2021: 130 000 Kč bez DPH). Auditor současně provádí i ověření zprávy o odměňování vyhotovené Fondem v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu za odměnu 10 500 Kč bez DPH. Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

#### Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

#### Čistá hodnota aktiv

Společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- 1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:
  - a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a
  - b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.
  - c) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

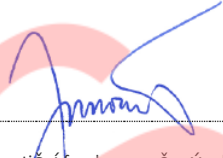
Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 503 806	2 569 608
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	218 816	234 333
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	11 442,5171	10 965,6250

## 9. Události po rozvahovém dni

Dne 16. 2. 2023 Fond přijal dvě žádosti o odkup investičních akcií od pana Svatoslava Outulného v celkové výši 260 000 tis. Kč. Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

V Praze dne 26. 4. 2023



---

Outulný investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.  
zastoupený  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
Člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek  
pověřený zmocněnec

Outulný

Outulný

OPIS

Opis

Opis



# Zpráva nezávislého auditora

o ověření  
účetní závěrky

k 31. prosinci 2022

**Outulný investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.**

**Praha, duben 2023**

## Údaje o auditované účetní jednotce

**Název účetní jednotky:** Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**Sídlo:** Truhlářská 1108/3, **Nové Město**, 110 00 Praha 1  
**Zápis proveden u:** Městského soudu v Praze  
**Zápis proveden pod číslem:** oddíl B, číslo vložky 17017  
**IČO:** 248 23 244  
**DIČ:** CZ24823244  
**Statutární orgán:** AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec  
**Předmět činnosti:** činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
**Ověřované období:** 1. ledna 2022 až 31. prosince 2022  
**Příjemce zprávy:** akcionáři investičního fondu

## Údaje o auditorské společnosti

**Název společnosti:** **NEXIA AP a.s.**  
**Evidenční číslo auditorské společnosti:** č. 096  
**Sídlo:** Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín  
**Zápis proveden u:** Městského soudu v Praze  
**Zápis proveden pod číslem:** oddíl B, číslo vložky 14203  
**IČO:** 481 17 013  
**DIČ:** CZ48117013  
**Telefon:** +420 221 584 30  
**E-mail:** [nexiaprague@nexiaprague.cz](mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz)  
**Odpovědný auditor:** Ing. Mikuláš **Laš**  
**Evidenční číslo auditora:** č. 2493

## Zpráva nezávislého auditora

akcionářům investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „účetní jednotka“ nebo „Fond“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2022, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu změn vlastního kapitálu a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2022, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu	Postup auditora v dané záležitosti auditu
<p>1. Ocenění nemovitostí v majetku (aktivech) Fondu</p> <p>Hodnota nemovitostního portfolia, vykázaná jako Investice do nemovitostí, držené za účelem dosahování výnosů z pronájmu a růstu tržní hodnoty (kapitálového zhodnocení) vlastněných nemovitostí, je majoritní položkou aktiv Fondu.</p> <p>Podle požadavků Mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“), promítnutých do interních předpisů aplikovaných účetní jednotkou, jsou nemovitosti v majetku Fondu k datu sestavení účetní závěrky oceňovány reálnou hodnotou.</p> <p>Změna reálné hodnoty se promítá (je zúčtována) do výsledku hospodaření ověřovaného účetního období r. 2022.</p>	<p>Abychom eliminovali riziko významné (materiální) chyby v ocenění nemovitostí v účetní závěrce, které by způsobilo nadhodnocení aktiv a výsledku hospodaření (případně i podhodnocení aktiv a výsledku hospodaření), prověřili správnost ocenění každé do testování ocenění zahrnuté nemovitosti paralelně a na sobě nezávisle interní auditorský tým NEXIA AP a spolupracující externí znalec.</p> <p>Do prověrky ocenění byly zahrnuty nemovitosti reflektující většinový podíl na hodnotě vykazované v aktivech Fondu (klíčové nemovitosti). Při ověření správnosti ocenění se auditorský tým i spolupracující znalec zaměřili zejména na:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Správnost (vhodnost) použité metody ocenění a vyhodnocení správnosti předpokladů, které znalec použil,</li> <li>Vyhodnocení vhodnosti, resp. správnosti výnosového ocenění od jeho základních parametrů: očekávané roční čisté peněžní toky/čisté nájemné ve vazbě na</li> </ol>

<p>Významné (materiální) riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně stanovené reálné hodnotě nemovitostí, které by mohlo způsobit významnou věcnou nesprávnost (nahodnocení) hodnoty aktiv a výsledku hospodaření ověřovaného účetního období r. 2022.</p> <p>Stanovení reálné hodnoty nemovitostí bylo provedeno formou znaleckého posudku společnosti Statikum, s.r.o. Znalec pro stanovení reálné hodnoty použil především výnosový přístup, v němž aplikoval míru kapitalizace, která je odvozena z podmínek českého investičního a finančního trhu platných v r. 2022.</p> <p>Informace o ocenění nemovitostí reálnou hodnotou a dopadech změny reálné hodnoty na ocenění aktiv a výsledek hospodaření za účetní období r. 2022 jsou uvedeny v kapitolách 3.2 a 6.5. Komentářů (přílohy) k účetním výkazům.</p>	<p>dosavadní průběh nájemního vztahu a případné potenciály zvýšené výnosů z nájemního vztahu, potřebné investiční výdaje, požadovaný kapitálový výnos/diskontní sazba, očekávaná doba ekonomické životnosti atd.) a posouzení správnosti vlastního výpočtu ocenění,</p> <p>c) Vyhodnocení vhodnosti, resp. správnosti provedené tržní komparace v případech, kde ocenění touto metodou bylo provedeno.</p> <p>Pro účely posouzení výnosového ocenění jsme vyžádali u znalce vysvětlení týkající se výše očekávaných provozních nákladů (výdajů), investičních výdajů, míry kapitalizace a očekávané zbytkové doby ekonomické životnosti jednotlivých nemovitostí, resp. počtu let vyplácení renty, u níž znalec provedl její zkrácení oproti ocenění, které zpracoval pro účely účetní závěrky sestavené k 31.12. 2021. Veškerá požadovaná vysvětlení nám byla znalcem řádně poskytnuta. Zkrácení ekonomické životnosti jednotlivých nemovitostí je dle našeho názoru odůvodněným a správným krokem, který přispívá k průkaznosti odhadu reálné hodnoty.</p> <p>Přiměřenost (správnost) ocenění nemovitostí k 31. 12. 2022 jsme za kooperace našeho experta ověřili i kontrolou vzorku výpočtů provedených znalcem a komparací ocenění provedeného k 31.12. 2022 a 31.12. 2021. V případech, kde to bylo možné, byla проверка ocenění provedena i metodou tržní komparace.</p> <p><b>Námi provedená</b> проверка potvrdila reálnou hodnotu nemovitostí stanovenou znalcem Statikum, s.r.o. Se závěry znalce na výši reálné hodnoty nemovitostního portfolia Fondu ke dni 31.12. 2022 jsme se tak ztotožnili.</p> <p>V závěrečné fázi auditu jsme prověřili správnost vykázání reálné hodnoty nemovitostí v účetní závěrce (účetních výkazech) a poskytnutí potřebných popisných a doplňujících informací v komentářích (příloze) k účetním výkazům.</p>
<p><b>2. Výnosy z pronájmu</b></p> <p>Klíčová část výnosů Fondu, dosažených v účetním období, vyplývá z Tržeb z pronájmů a souvisejících služeb. Tyto tržby jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je včetně poskytování souvisejících služeb. Pronájem je realizován na základě nájemních smluv, které jsou uzavírány jako nájemní smlouvy střednědobého, resp. dlouhodobého charakteru.</p> <p>Významné (materiální) riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně vykázané výši Tržeb z nájemného a souvisejících služeb zahrnuté (uznané) do výnosů účetního období r. 2022.</p> <p>Informace k tržbám z nájmu jsou uvedeny v bodě 3.8, 3.8 a 6.11 Komentářů (přílohy) k účetním výkazům.</p>	<p>Abychom eliminovali riziko významné (materiální) chyby v uznání (vykázání) nesprávné výše Tržeb z pronájmů a souvisejících služeb jako výnosů účetního období r. 2022, provedli jsme:</p> <p>a) Testy věcné správnosti vykázáných tržeb na vybraném vzorku klíčových položek nemovitostí porovnáním zaúčtovaných výnosů na platnou smluvní dokumentaci → posuzováno bylo, zda je postupováno v souladu se zásadou věcné a časové souvislosti</p> <p>b) Konfirmovali jsme otevřené pozice pohledávek a provedli konfirmaci výnosů k závěrkovému dni</p> <p>c) Provedli analytické testy</p> <p>d) Prověřili jsme riziko existence delikventních pohledávek</p> <p>Při provedených kontrolách a testech jsme nezjistili nesrovnalosti.</p>
<p><b>3. Správné vykázání finančních aktiv a závazků v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví</b></p> <p>Jelikož jsou cenné papíry Fondu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů</p>	<p>Již v předauditní fázi auditorských prací jsme prověřili a konzultovali s účetní jednotkou praktickou aplikaci Mezinárodních účetních standardů IFRS do účetnictví a výkaznictví Fondu. Přístup účetní jednotky k aplikaci Mezinárodních účetních standardů IFRS zůstává v porovnání s předchozím účetním obdobím r. 2021</p>

<p>Praha, a.s., při sestavení účetní závěrky Fond postupuje již šestým rokem plnohodnotně podle Mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).</p> <p>Významné (materiální) riziko v této oblasti vnímáme v tom, že požadavky, pravidla a závazné postupy Mezinárodních účetních standardů (IFRS) do účetnictví výkaznictví Fondu, včetně zveřejnění v komentáři k účetním výkazům, nemusí být provedeny správným a dostatečným (úplným) způsobem.</p>	<p>konzistentní. Data a vysvětlující informace prezentované v účetní závěrce jsou tak meziročně plně srovnatelná.</p> <p>Ve finální fázi auditu jsme prověřili praktickou aplikaci Mezinárodních účetních standardů IFRS do výkaznictví Fondu a doplňující/dodatečná zveřejnění uvedená v komentáři k účetním výkazům.</p>
--	--

#### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

**Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:**

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

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

#### Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v komentářích k účetním výkazům záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. **Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.**
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v komentářích k účetním výkazům (příloze účetní závěrky).
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v komentářích k účetním výkazům (příloze účetní závěrky), a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. **Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.**
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně komentářů k účetním výkazům (přílohy k účetní závěrce), a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

**Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.**

**Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.**

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

#### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 16. 1. 2023 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme pátým účetním obdobím.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 28. 4. 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

### Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

#### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

#### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

### Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 28. 4. 2023

NEXIA AP a.s.

**NEXIA AP a.s**  
evidenční číslo auditorské společnosti 096



Ing. Mikuláš Laš  
evidenční číslo auditora 2493



OPIS