



Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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





Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	16
Profil Fondu	23
Zpráva o vztazích	34
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018.....	39
Zpráva auditora.....	77

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24823244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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

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



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 15. 4. 2019



**Outulný investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární
ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



Informace pro akcionáře

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

1. ORGÁNY FONDU - 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 protinámry.

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 26 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 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 stanovy 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 23 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,

- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma statutárního ředitele, 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 STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI


Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 9. 12. 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 9. 12. 2015)

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

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

V působnosti statutárního ředitele 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) Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Pověřený zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

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

Statutární ředitel nezřídil 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 SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Člen správní rady: **Svatoslav Outulný** (od 9. prosince 2015)
narozen: 17. října 1948
vzdělání: vysokoškolské

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Správní rada 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.

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

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

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; 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 Universit 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: Ing. Michal Bečvář (od 8. 1. 2016)
narozen: 17. 1. 1980


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

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 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

K 31.12.2018 neměl Fond žádné dceřiné společnosti

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

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s., na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc, na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

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

Statutární orgán

Řídící osobou Emitenta je obhospodařovatel AMISTA IS. Princip jeho odměňování spočívá ve fixní a variabilní úplatě stanovené na základě smluv o výkonu funkce a smlouvě o administraci takto:

Odměna obhospodařovateli za výkon funkce Fondu se skládá z: měsíční fixní úplaty, která činí 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc.

Odměna za administraci se skládá z měsíční fixní úplaty, která činí 62.500,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc.

V případě, kdy celková výše hodnoty aktiv Fondu překročí částku 920 mil. Kč, náleží Administrátorovi úplata, která se skládá z: roční fixní úplaty, která činí 552.000,- Kč (pět set padesát dva tisíc korun českých) ročně a roční variabilní úplaty, která činí 0,05 % (pět setin procenta) z průměrné roční hodnoty aktiv Fondu přesahující 500 mil. Kč (pět set milionů korun českých).

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. 8. 2016)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 1. 8. 2016)

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je bezúplatný.

Kontrolní orgán


Člen správní rady

Ing. Svatoslav Outulný
narozen: 17. října 1948
vzdělání: vysokoškolské

(od 9. prosince 2015)

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Jméno:	počet akcií (ks)
Svatoslav Outulný	228.802 ks investičních akcií Fondu



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

4.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN

Příjmy členů statutárního orgánu: 120 tis. Kč (odměna za výkon funkce) a 1 140 tis. Kč (odměna za administraci). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.2 DOZORČÍ ORGÁN

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3 OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Člen správní rady držel ve svém vlastnictví celkem 2347 zakladatelských akcií a 228.802 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 nepřímou, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

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

Fond na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použil 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.

7. 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 2 367 000 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 určí 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.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

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

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto 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 Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

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


10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 367ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

- 
- b) Druh: **Investiční akcie**
Třída A - ISIN: CZ0008041860
LEI: 3157003GUO45SOYBQX49
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 234 333 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Dceřiné společnosti:

K 31.12.2018 neměl Fond žádné dceřiné společnosti.

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. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA FONDU

Fond

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
Právnícké osoby celkem	0,85	0,85

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 zakladatelským 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 statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- k) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- l) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- m) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- n) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- o) svolávat valnou hromadu,
- p) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- q) 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,
- r) 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,
- s) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- t) Do působnosti správní 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 statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- e) 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;
- f) 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;
- g) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- h) navrhuje změny statutu Fondu.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou 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.

21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Hospodářský výsledek investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku investiční části Fondu. Pokud hospodaření investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Investiční části Fondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Fondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech.

Dividendová politika Fondu se může lišit v závislosti na třídě investičních akcií.

Fond vydává třídu investičních akcií A (růstové).

Růstový způsob distribuce zisku označuje, že u investičních akcií je zhodnocení použito k dalším investicím a je promítnuto do zvýšení hodnoty investičních akcií.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ:

Dne 20.8.2018 byl ukončen soudní spor se společností OKIN FACILITY, a.s. uzavřením Dohody o narovnání z výše uvedeného data. Jednalo se o soudní spor se společností zajišťující v r. 2015 služby v oblasti facility managementu. Č.j. 38C108/2019 vedený Obvodním soudem v Praze 1.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24823244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Emitent se zabývá především pronájmem nemovitostí a to jak obchodních tak i komerčních a nebytových prostor, část portfolia pak tvoří i skladovací a kancelářské prostory. Nemovitosti ve vlastnictví emitenta jsou na území České republiky, investice na Slovensku uskutečňuje emitent prostřednictvím svých dceřiných společností.

Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na investice do nemovitostí a pořizovaným zejména za účelem pronájmu. Pronájem ploch ve svých nemovitostech je dále doplněn o obvyklé doplňkové služby k tomuto pronájmu. Emitent nezavedl v účetním období žádné nové produkty a služby a není závislý na patentech licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.

2. NEMOVITOSTI, STROJE A ZAŘÍZENÍ

K 31.12. 2019 byl v portfoliu Fondu následující nemovitý majetek.

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]
Zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha	Třebíč	7626, 1960/4	pronájem	6 016
Budova	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 928
Hala	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4	pronájem	4 380
Zastavěná plocha a nádvoří	Košíkov	na poz. 355/6	pozemek	1 046
Orná půda	Košíkov	355/2	pronájem	3 155
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4251)	pozemek	8 891
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4252)	pronájem	6 389
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4254)	pronájem	6 350
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4258)	pronájem	6 511

Ostatní plocha	Velká Bíteš	4222	pronájem	14 911
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4253)	pronájem	5 801
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4256)	pronájem	5 912
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945
Orná půda	Velká Bíteš	4266	pronájem	2 325
Orná půda	Velká Bíteš	4306	pronájem	2 039
Ostatní plocha	Velká Bíteš	2862/5	pronájem	40
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4219)	pronájem	10 542
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4220, 4221)	pronájem	12 500
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4259)	pronájem	2 237
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4260)	pronájem	2 205
Stavba	Brno	č.p. 1135, na 2480/4, 2480/50	pronájem	401
Zahrada	Jihlava	1015/1	pozemek	2 140
Zastavěná plocha a nádvoří	Židlochovice	648/139, 648/143	pronájem	4 689
Zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha	Židlochovice	648/145, 648/226, 648/229	pronájem	1 950
Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689
Zahrada, ostatní plocha	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396
Venkovní úpravy, pilíře, ploty	Brněnské Ivanovice	na 1435/4	pozemek	25
Studna	Brněnské Ivanovice	na 1435/4	pozemek	25
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442
Outulný Industry Park VB	Velká Bíteš		majetek - pořízení	
Outulný Bystrc Centrum	Brno Bystrc		majetek - pořízení	
Orná půda	Košíkov	360/5	pozemek	159
Orná půda, ostatní plocha	Košíkov	354/10, 355/1, 356, 357/1, 357/4, 357/5	pozemek	18 256
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv.4262)	pozemek	2 211
Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha	Třebíč	1445, 7435, 7436, 254/1, 254/5, 254/6, 254/7, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 2140/2	pronájem	2 624
Administrativa, zemědělská stavba, jiná stavba	Třebíč	č. p. 1342 na poz. 7436	pronájem	1 325
Orná půda, zastavěná plocha a nádvoří	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255
Orná půda, zahrada, zastavěná plocha a nádvoří	Náměšť nad Oslavou	373/1, 373/4, 373/5, 1752	v majetku společnosti	3 001

Zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha	Náměšť nad Oslavou	894, 895, 896, 371/2, 1289	v majetku společnosti	7 276
Zastavěná plocha a nádvoří	Náměšť nad Oslavou	732	v majetku společnosti	192
Budovy	Náměšť nad Oslavou	č. p. 978, na poz. 1680	v majetku společnosti	219
Budovy	Náměšť nad Oslavou	č. p. 978, na poz. 1680	v majetku společnosti	192
Budovy	Náměšť nad Oslavou	č. p. 978, na poz. 1680	v majetku společnosti	100
Administrativní budova	Náměšť nad Oslavou	č. p. 989, na poz. 1752	v majetku společnosti	511
Parkoviště před admin. budovou	Náměšť nad Oslavou		v majetku společnosti	1 412
Přístřešek, skelet	Náměšť nad Oslavou		v majetku společnosti	54
Ocelový sklad	Náměšť nad Oslavou		v majetku společnosti	798
Ocelový sklad	Náměšť nad Oslavou		v majetku společnosti	39
Jiná stavba, zámečnická dílna	Hartvíkovice	bez č.p., na parc. 328	v majetku společnosti	1 337
Jiná stavba, truhlářská dílna	Hartvíkovice	bez č.p., na parc. 328	v majetku společnosti	1 337
Zastavěná plocha a nádvoří	Kramolín	143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 695	v majetku společnosti	4 366
Lesní pozemek, ostatní plocha	Kramolín	181/2, 181/3, 223/7	v majetku společnosti	17 322
Zemědělské stavby, průmyslové objekty	Kramolín	na poz. 136, 137, 138/1, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 157	v majetku společnosti	6 697
Vodovodní, elektro přípojka, spoluvlastnický podíl na rozvodu veřejného osvětlení	Tuřany	3583/3, 3583/6,	v majetku společnosti	
Orná půda, ostatní plocha	Tuřany	3583/3, 3583/6 - 1/4, 3584 - 1/4	v majetku společnosti	2 313
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv.4261)	pronájem	2 403
Orná půda	Náměšť nad Oslavou	673/21, 1680	pozemek	5 126
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061
Orná půda	Postřižín	227/43	pronájem	3 025
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Postřižín	227/45, 597	pronájem	12 295
Zastavěná plocha	Brno	2480/50	pronájem	168
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931

Na výše definovaných nemovitostech jsou následující zástavní práva:

Zástavní právo smluvní budoucí pohledávky – pohledávky z úvěrů do výše 30 000 000,- Kč a pohledávky z bankovních záruk do výše 50.000.000,- Kč včetně příslušenství.

Operávní pro : Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 45317054



Povinnost k : Stavba: Náměšť nad Oslavou č.p. 978, Listina: V-2274/2004-710

Zástavní právo smluvní existující pohledávky do výše 3.000.000,- Kč, budoucí pohledávky ve výši 3 002 019,60 Kč, ve výši 3 000 000,- Kč, ve výši 3 000 000,- Kč, ve výši 6 000 000,- Kč, ve výši 1 000 000,- Kč, pohledávky z úvěrů do celkové výše 80 000 000,- Kč, pohledávky z akreditivů do celkové výše 50 000 000,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro : Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 45317054

Povinnost k : Stavba: Náměšť nad Oslavou č.p. 978, Listina: V-693/2005-710

Zástavní právo smluvní budoucí pohledávky do výše 100 000 000,- Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro : Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO 00001350

Povinnost k : Parcela: St. 1752 Listina: V-878/2006-710

3. HLAVNÍ INVESTICE.

Hlavními investicemi Fondu ve sledovaném období bylo:

- Zahájení Nákupu cenných papírů Jet 2, investiční fond, a.s v objemu 40.000.000,- CZK. (dokončení v následujícím účetním období)
- Poskytnutí zápůjčky ve výši 73.000.000,- Kč, do spol. Bites Industrial Park a.s. , za účelem koupě části pozemku v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice.

4. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Emitent ve sledovaném období zahájil přípravu investice do investičních akcií fondu kvalifikovaných investorů Jet 2, investiční fond, a.s., IČ: 070 15 526. ISIN: CZ0008043130 transakce byla v objemu 40.000.000,- CZK. Úplné dokončení transakce je očekáváno na první kvartál roku 2019.

Další významnou investicí bylo pořízení - koupě pozemků - pozemku na kterou Fond poskytl zápůjčku ve výši 73.000.000,- Kč, do spol. Bites Industrial Park a.s. IČ: 277 52 348, za účelem koupě části pozemku p.č. 2546/87, orná půda o výměře 39.512 m² a části pozemku p.č. 2546/93, orná půda o výměře 417 m² vše k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice.

V Účetním období se Fond zaměřil ve své činnosti i nadále na pronájem budov a pozemků vlastněných Fondem, nacházející se ve výše uvedených katastrálních územích. Fond se také zaměřil na realizaci technického zhodnocení svého vybraného investičního majetku.

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**“) od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**“). 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 322 740 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku (výnosy z pronájmu ve výši 95 243 tis. Kč a přecenění majetku ve výši 231 076 tis. Kč) a náklady vyplývajícími z této činnosti. Nejvyšší nákladovou položkou jsou úroky z dluhopisů ve výši 6 083 tis. Kč. Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření investiční části Fondu v Účetním období, bylo přecenění investičního majetku.

Neinvestiční část Fondu v účetním období negenerovala žádný výsledek hospodaření.

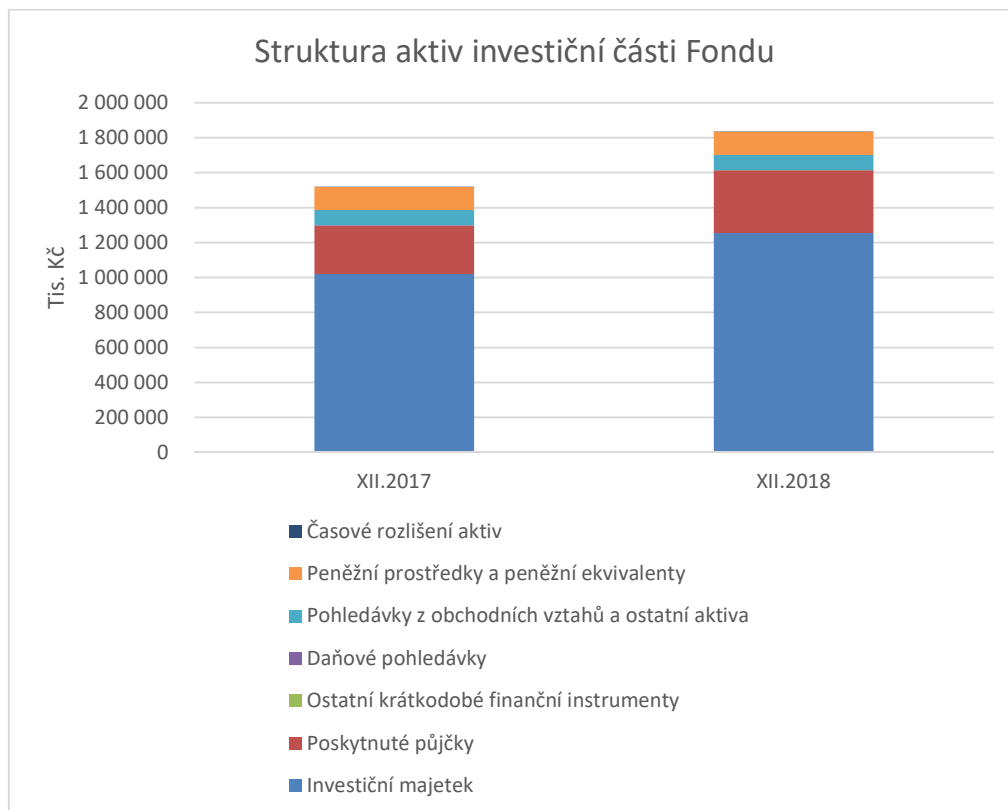
6. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

Hodnota portfolia Fondu meziročně vzrostla o 20,85 % (tj. o 316 623 tis. Kč). Nárůst aktiv byl způsoben zejména přeceněním investičního majetku v hodnotě 231 076 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 79,23 % vlastními zdroji, a to zejména nerozděleným ziskem z předchozích let (z 44,65 %). Z 12,55 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 5,78 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy). Zbytek pasiv tvoří daňové závazky.

AKTIVA

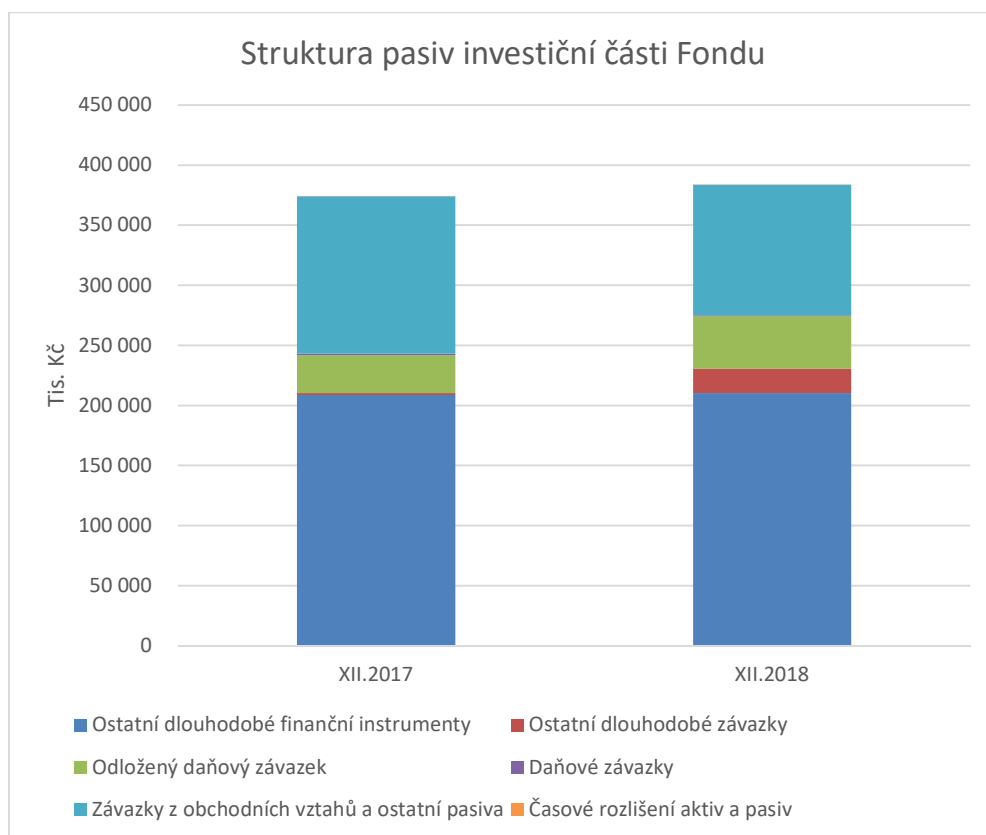
Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 1 835 503 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 1 253 969 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 358 591 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy o hodnotě 86 399 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 134 904 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 835 522 tis. Kč jsou tvořena zejména čistými aktivy připadající k investičním akciím ve výši 1 451 865 tis. Kč, dlouhodobými závazky ve výši 274 251 tis. Kč a krátkodobými závazky ve výši 107 000 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím tvoří emisní ážio (52 tis. Kč), ostatní nedělitelné fondy (10 664 tis. Kč), ostatní kapitálové fondy (314 533 tis. Kč), výsledek hospodaření běžného období (307 096 tis. Kč) a nerozdělený zisk z minulých let (819 521 tis. Kč).



CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 1 646 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Zvýšení peněžních prostředků byl způsoben zejména zvýšením dlouhodobých finančních závazků v hodnotě 18 185 tis. Kč a snížením krátkodobých finančních závazků ve výši 11 365 tis. Kč. Peněžní tok použitý v provozní činnosti je 16 540 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o růst o 36 955 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke zvýšení o 18 079 tis. Kč.

7. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva neinvestiční části v celkové výši 19 tis. Kč. Ta jsou tvořena pouze peněžními prostředky na bankovním účtu.



PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění jsou ve výši 19 tis. Kč.

Vlastní kapitál neinvestiční části Fondu je ve výši 2 406 tis. Kč (příčemž zapisovaný základní kapitál činil 2 367 tis. Kč, hospodářský výsledek min. let 39 tis. Kč).

Položka závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši -2 387 tis. Kč představuje půjčku poskytnutou neinvestiční částí Fondu části investiční. Tato půjčka je v celkových výkazech Fondu vzájemně započtena.

8. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat především o využití získaných pozemků pro vlastní investiční výstavbu, která bude probíhat především v segmentu průmyslových parků na strategických místech poblíž frekventovaných komunikací ČR. Konkrétním cíle pak bude vyhledávání dalších strategických pozemků především v regionu jižní Moravy, Vysočiny a Brna. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici. Fond i nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s..

V Praze dne 15. 4. 2019



**Outulný investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární
ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



Profil Fondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 24823244
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. března 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, 186 00 Praha 8 - Karlín, tel: 226 251 010.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 2 367 000,- 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:

234 333 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: 1 451 865 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.



Hlavní akcionáři

Ing. Svatoslav Outulný

dat. nar.:	11. 11. 1973
bytem:	č.p. 117, 675 71 Ocmanice
výše podílu na investiční části Fondu:	97,64 %
účast na kapitálu investiční části Fondu:	97,64 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi:	0,00 %
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

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Následkem realizace fúze sloučením nástupnické společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24823244 se zanikajícími společnostmi VENETUM, spol.s r.o., se sídlem Ocmanická 989, 675 71 Náměšř nad Oslavou, IČO: 24180246 a MAN Praha Sever, a.s., se sídlem Na Zámecké 1518/9, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 03180344, přešlo na nástupnickou společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jmění zanikajících společností VENETUM, spol.s r.o. a MAN Praha Sever, a.s., jak je uvedeno v projektu fúze sloučením ze dne 27.11.2017.

(zapsáno 1. ledna 2018)

(vymazáno 1. ledna 2018)

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 související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).



Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: **Komerční banka, a. s.**
Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
IČO: 453 17 054

Komerční banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 8. 4. 2011.

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 DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM 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 především dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 253 969 tis. Kč (pořizovací cena: 565 202 tis. Kč), poskytnutými krátkodobými půjčkami ve výši 358 591 tis. Kč (z toho pohledávky z emitovaných dluhopisů ve výši 130 000 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 134 904 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 86 399 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 [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíl	cena celkem
Budova	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 928	48 387 471	3 409 726	51 797 197
Hala	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4	pronájem	4 380	9 401 245	60 965 247	70 366 492
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4251)	pozemek	8 891	1 752 000	26 314 151	28 066 151
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4252)	pronájem	6 389	2 488 279	37 372 690	39 860 969
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4254)	pronájem	6 350	2 473 090	37 144 558	39 617 648
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	46 883 347	50 004 847
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4258)	pronájem	6 511	2 535 794	38 086 333	40 622 127
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4253)	pronájem	5 801	2 259 275	33 933 162	36 192 437
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4256)	pronájem	5 912	2 302 505	34 582 462	36 884 967
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945	2 315 358	34 775 496	37 090 854
Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689	12 074 565	53 126 597	65 201 162
Zahrada, ostatní plocha	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396	6 467 763	13 569 047	20 036 810
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001	16 167 500	3 901 402	20 068 902
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442	34 617 500	8 353 598	42 971 098
Orná půda	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424	13 327 200	11 103 876	24 431 076
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000	162 468 924	357 468 924

Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061	67 357 216	41 290 527	108 647 743
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931	15 861 008	15 678 724	31 539 732

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významných poskytnutých úvěrů podle dlužníků. Všechny úvěry jsou splatné do jednoho roku. Hodnoty jsou uvedeny v celých Kč.

Dlužník	Výše jistiny	Výše úroků
Outulný Beta, s.r.o.	80 377 763	10 697 843
Bites Industrial Park a.s.	73 000 000	478 400
CF INVEST- Liptovský Mikuláš, s.r.o.	61 740 000	1 129 081

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 19 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 PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAŽÍCH

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

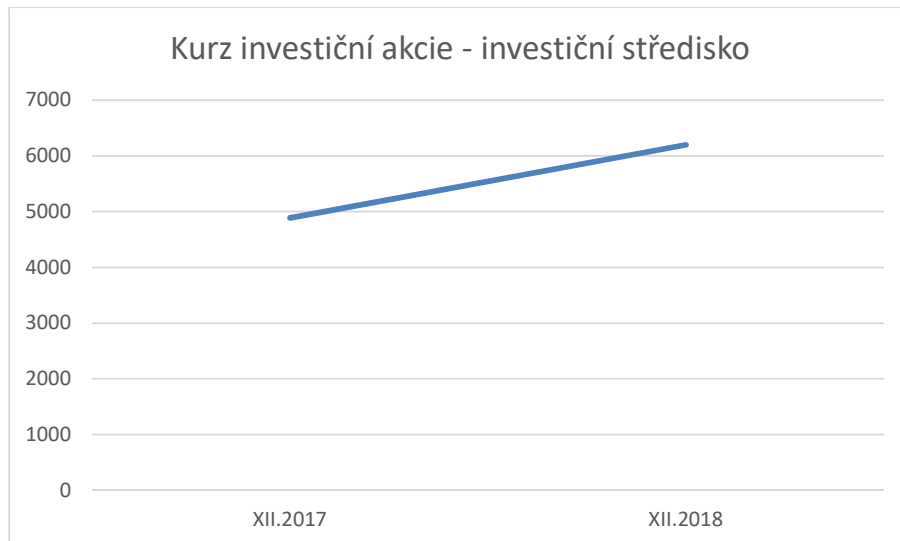
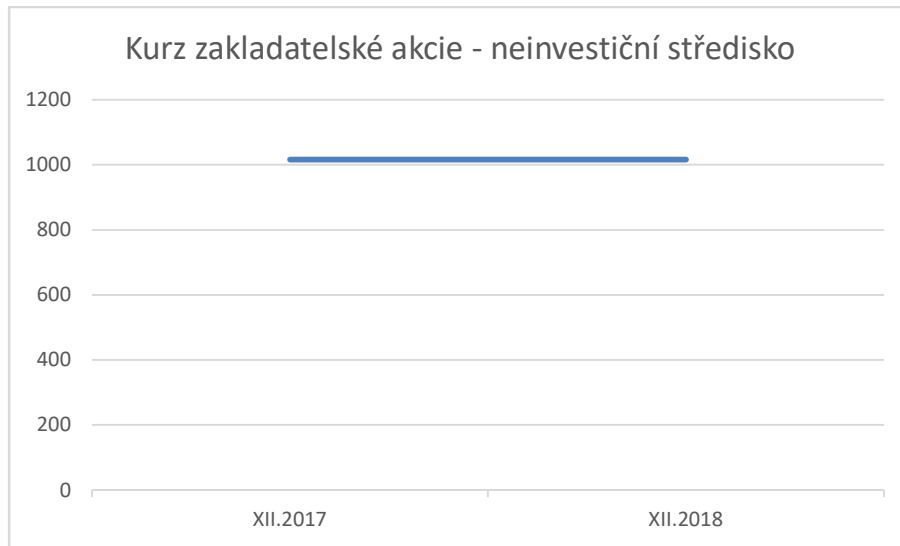
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Fondu (Kč)	-	-	1 136 920 858
Počet vydaných akcií (Kč)	-	-	236 700
Fondový kapitál na 1 akcii (v Kč):	-	-	4 803,2144
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	2 405 640	2 405 640	-
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období:	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	-
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	1 451 864 948	1 144 770 424	-
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	234 333	234 333	234 333
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	6 195,7340	4 885,2292	-



Do grafů vývoje fondového kapitálu není zahrnut rok 2016, kdy v tomto období nebyl fond rozdělen na investiční a neinvestiční část.

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 1. 1. 2018 byl statut změněn tak, že byly veškeré náklady Fondu alokovány na investiční část. Zároveň byl statut celkově aktualizován.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.



16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH 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. 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, nazájem,
- 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 uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, smlouvu o administraci a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví, 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 dvanáctiletými 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 1.12.2015)
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.

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 současnosti)

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Kontrolní orgán

Člen správní rady: Ing. Svatoslav Outulný (od 30.3. 2017)

narozen: 11. Listopadu 1973

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 obory 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 správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AGROTURISTIKA s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	30.11.2013 1.2.2014
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	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Společník s vkladem	8.4.2016 8.4.2016
MAN Praha Sever, a.s. Na Zámecké 1518/9, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Správní rada	19.10.2016 29.12.2017
MAN Praha Sever, a.s. Na Zámecké 1518/9, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Člen představenstva	19.10.2016 29.12.2017
O2lný holding s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	22.9.2006
O2lný holding s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	30.11.2013 20.5.2014
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
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Společník s vkladem	20.5.2014 26.11.2015
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Společník s vkladem	30.11.2013 20.5.2014
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	30.3.2017
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	19.10.2016 30.3.2017
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen představenstva, předseda	16.3.2011 15.12.2014
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
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	5.9.2017
CREOTAX s.r.o	Člen statutárního orgánu, jednatel	18.1.2017



Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika

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
--	--	------------

Člen správní 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 regulatorních orgánů.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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

Head of Terms – HIWIN s.r.o. - hala a AB Tuřany Brnopark Hala II.

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě – HIWIN s.r.o. – hala a AB Tuřany Brnopark Hala II.

Nájemní smlouva – DHL Supply Chain s.r.o. (9000 m2) – Hala Pohořelice

Nájemní smlouva – DHL Supply Chain s.r.o. (14 500 m2) - Hala Pohořelice

Nájemní smlouva – CETIN a.s. - Hala Pohořelice

Nájemní smlouva – XUAN MINH DINH - OC Bystrc

Nájemní smlouva – Marie Pelikánová – AB Třebíč

Nájemní smlouva – Jana Koutná - AB Třebíč

Nájemní smlouva – Renata Miličková - AB Třebíč

Nájemní smlouva – Ing. Vladimír Smital- AB Třebíč

Nájemní smlouva – Česká pojišťovna - AB Třebíč

Smlouva o dílo - HABITAT, a.s.

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

Žádná taková smlouva nebyla uzavřena.

18. REGULOVANÉ TRHY

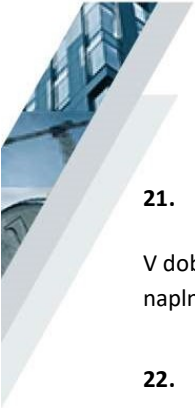
Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 8.1.2016

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

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

22. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24823244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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

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: Truhlářská 1108/3

Obec: Praha 1 – Nové Město

PSČ: 110 00

IČ: 24823244

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing Svatoslav Outulný

Bydliště:

Ulice: Ocmanice 117

Obec: Ocmanice

PSČ: 675 71

Dat. nar.: 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
O2lný holding s.r.o.	27702821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o. prostřednictvím ORBIA, spol s.r.o.	15529827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	27732509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	26230992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	28279425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	45479135	Příkop 148/18, Zábrdovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s.	27752348	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč
KS stavby s.r.o. prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.	29213606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Alfa s.r.o.	06002960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	06002978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	06002994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	06002986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	06003001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	51079321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 80 900, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	51079437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 80 900, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s. prostřednictvím Outulný Beta, s. r. o.	44635079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST - Liptovský Mikuláš, s.r.o. prostřednictvím ADVANCE PROPERTY 1 a. s	36716715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03 Bratislava Slovenská republika

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti O2lný 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 O2lný 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 nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti KS stavby s.r.o. a to prostřednictvím společnosti Bites Industrial Park a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl 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 OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání 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

- Smlouva o převodu obchodní podílu (Outulný Beta) ze dne 13.9.2018
- Dohoda o odstoupení smlouvy o převodu obchodního podílu

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- 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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

Bites Industrial Park a.s.

- Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím 13.9.2018
- Smlouva o zápůjčce – 73.000.000,- Kč 13.9.2018
- Dohoda o převodu práv a povinností ze smluv (Manuli Hydraulics) 10.9.2018
- Smlouva o poskytnutí sídla ze dne 15.11.2018


Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- OKAY s.r.o., Smlouva o nájmu ze dne 2.11.2015

Z žádné 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.

Fond tímto jako ovládaná osoba prohlašuje, že pro zjištění potřebných informací pro vypracování zprávy o vztazích s učinil vše nezbytné, a to s péčí řádného hospodáře. S ohledem na skutečnost, že ovládaná osoba je osoba odlišná od osoby ovládající, není možné vzhledem k absenci relevantních právních nástrojů zaručit, že při vypracování této zprávy o vztazích disponoval Fond, resp. jeho statutární orgán úplnými a správnými informacemi pro její vypracování.

V Praze dne 11. 3. 2019



**Outulný investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární
ředitel
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2018

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

1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	a		
Dlouhodobá aktiva		1 383 969	1 294 497
Investiční majetek	12	1 253 969	1 021 074
Poskytnuté půjčky	13	130 000	273 423
Krátkodobá aktiva		451 553	224 402
Krátkodobé poskytnuté půjčky	13	228 591	-
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		447	1 730
Daňové pohledávky	14	1 137	2 698
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	86 399	86 642
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	134 923	133 277
Časové rozlišení aktiv		56	55
Aktiva celkem		1 835 522	1 518 899

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	a		
Vlastní kapitál		2 406	2 406
Základní kapitál	17	2 367	2 367
Výsledek hospodaření běžného období		-	39
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		39	-
Dlouhodobé závazky		274 251	241 733
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	18	210 417	208 592
Ostatní dlouhodobé závazky	20	19 974	1 703
Odložený daňový závazek	19	43 860	31 438
Krátkodobé závazky		107 000	129 991
Daňové závazky	19	782	1 287
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20	106 185	128 661
Časové rozlišení pasiv		33	43
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	17	1 451 865	1 144 769
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 835 522	1 518 899
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)	17	6 196	4 885

2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 2018 A 2017

tis. Kč	Poznámka	Za rok 2018	Za rok 2017
Výnosy z investičního majetku	5	326 319	39 609
Správní náklady	6	-6 425	-5 855
Čistý provozní výsledek hospodaření		319 894	33 754
Ostatní provozní výnosy	7	281	553
Ostatní provozní náklady	8	-3 023	-4 076
Provozní výsledek hospodaření		317 152	30 231
Finanční výnosy	9	14 954	3 764
Finanční náklady	10	-9 366	-11 109
Finanční výsledek hospodaření		5 588	-7 345
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		322 740	22 886
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	11	-3 222	-4 065
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	11	-12 422	1 719
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		307 096	20 540
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		307 096	20 501
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	39
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		307 096	20 540

3. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	2 367	-	2 367
Zisk/ztráta za období	-	39	39
Zůstatek k 31. 12. 2017	2 367	39	2 406

4. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	2 367	-	2 367
Zisk/ztráta za období	-	39	39
Zůstatek k 31. 12. 2017	2 367	39	2 406
tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	2 367	39	2 406
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2018	2 367	39	2 406

5. PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2017 DO 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2017	1 134 552
Vliv fúze	-10 284
Zisk/ztráta za období	20 501
Zůstatek k 31. 12. 2017	1 144 769

6. PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	1 144 769
Zisk/ztráta za období	307 096
Zůstatek k 31. 12. 2018	1 451 865

7. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ 2018 A 2017

tis. Kč	Poznámka	2018	2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		322 740	22 886
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty	12	-231 076	66 084
Tvorba / rozpouštění znehodnocení		1 705	2 833
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	12	-1 819	-86 895
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	13	-85 168	-13 354
Změna stavu ostatních aktiv	15	-11 042	165
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	20	-11 365	-4 065
Změna stavu ostatních závazků		-515	-41 149
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-16 540	-53 495
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	20	18 185	106
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		18 185	106
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		1 646	-53 389
- z toho vliv fúze		-	16 851
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	16	133 277	186 666
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	16	134 923	133 277



1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. listopadu 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. března 2011, které nabylo právní moci dne 11. března 2011.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 1. prosince 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. prosince 2015.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 15. prosince 2014. Do té doby byla pověřena obhospodařováním Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Truhlářská 1108/3
110 00, Nové Město, Praha 1
Česká republika

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 2 367 000 Kč je tvořen 2 367 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 31. prosinci 2018 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

248 23 244

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje: Ing. Petr Janoušek



Správní rada

Člen správní rady

Svatoslav Outulný

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s 17 fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost 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 související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer: Mgr. Richard Opolecký

Portfolio manažer: Ing. Radek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název: Komerční banka, a.s.

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

IČO: 45317054

Komerční banka, a.s. vykonává pro Fond služby depozitáře od 8. dubna 2011.



2. ÚČETNÍ POSTUPY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu za období do 31. prosince 2018 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. ledna do 31. prosince. Výkaz o finanční situaci ke dni 31. prosince 2017 je pro účely této účetní závěrky považován za komparativní období.

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

K 1. lednu 2018 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2018.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v zkrácené účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Od roku 2018 Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2017 byly upraveny stejným způsobem.

2.2 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

2.3 VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

2.4 FUNKČNÍ MĚNA

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.



2.5 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

2.7 ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

2.8 INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti drženy za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako součást položky „Výnosy z investičního majetku“.

V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji“.



2.9 URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Společnost využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

2.11 VÝNOSY Z DIVIDEND

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

2.12 FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálného hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.



1. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

2. Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

3. Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

4. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

5. Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

6. Finanční deriváty

Společnost využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřela dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou, aby pak mohla s věřitelem uzavřít swap s fixní úrokovou mírou. Společnost považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Společnost neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

7. Zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a finanční závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.



8. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky a jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. Pohledávky se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

2.13 TVORBA REZERV

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

2.14 DAŇ Z PŘÍJMU

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

2.15 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

2.16 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a nevyužitá daňová ztráta převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.



2.17 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

2.18 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD VYVOLANÉ ZAVEDENÍM NOVÝCH IFRS A ZMĚNAMI IAS – DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI

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

Standardy přijaté EU

IFRS 16 Leasing

Tento standard je účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.


Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu; a leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele zůstává i po zavedení nového standardu do značné míry neovlivněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací



V říjnu 2017 vydala IASB „Změny standardu IFRS 9 „Finanční nástroje“ – Předčasné splacení s negativní kompenzací“. EU přijala tyto změny v březnu 2018 s účinností od 1. ledna 2019, což je konzistentní s datem účinnosti stanoveným IASB.

Změny upravující stávající požadavky IFRS 9 se týkají podmínek při předčasném ukončení smlouvy s cílem umožnit ocenění v zůstatkové hodnotě (nebo v závislosti na obchodním modelu v reálné hodnotě vykázané v ostatním úplném výsledku hospodaření) i v případě negativní kompenzace, tj. když je dlužníkovi dovoleno předčasně splatit nástroj ve výši nižší, než je nesplacená jistina a dlužný úrok. Podle těchto změn platba kompenzace může být vyplacena rovněž i ve prospěch smluvní strany, která uskutečnila předčasné splacení. Výpočet této kompenzační platby musí být stejný pro případ sankce z předčasného splacení, tak i pro případ výnosového poplatku z předčasného splacení.

Fond posoudil možný dopad těchto změn na ocenění finančních aktiv ve svém portfoliu. V rámci toho nebyly na portfoliu Fondu zjištěny žádné případy předčasného splacení s negativní kompenzací, a proto se očekává, že tyto změny nebudou mít žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

IFRIC 23 Nejistoty ohledně daňových režimů

IFRIC 23 objasňuje účtování o daních z příjmů, které ještě nebylo akceptované daňovým úřadem, a také má za cíl zlepšit transparentnost. Podle IFRIC 23 je klíčové otestovat, zda je pravděpodobné, že daňový úřad bude akceptovat způsob výpočtu daně zvoleného účetní jednotkou. Pokud je pravděpodobné, že daňový úřad akceptuje nejistý způsob výpočtu daně, pak částky daně zachycené v účetní závěrce odpovídají daňovému přiznání bez nejistoty v ocenění splatné nebo odložené daně. V opačném případě zdanitelný příjem (nebo daňová ztráta), daňové základy a nevyužitá daňová ztráty by měly být určeny způsobem, který lépe odhaduje vyřešení nejistoty použitím buď jedné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že daňový úřad bude kontrolovat částky a bude mít plnou znalost všech souvisejících informací.

Fond neočekává, že interpretace, při prvotní aplikaci, bude mít významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Ostatní přijaté standardy a interpretace vydané ale neúčinné pro aktuální účetní období, kde Fond neočekává významný dopad

Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Novela Koncepčního rámce finančního výkaznictví
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Roční revize IFRS 2015-2017
- Změny v IAS 19: Úpravy zaměstnaneckých plánů, krácení a vypořádání
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v doporučeních ke Koncepčnímu rámci v IFRS standardech
- Změny v IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti



3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

Významné předpoklady a odhady

1. Reálná hodnota investičního majetku

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

2. Reálná hodnota finančních nástrojů a investičního majetku

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

3. Klasifikace fondu jako investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky v rámci IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, jsou povinny ocenit svoje dceřiné společnosti reálnou hodnotu, nikoli tyto dcery do účetní závěrky konsolidovat.

Pro hodnocení, zda Fond lze považovat za Investiční jednotku dle IFRS10, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** - Fond investuje na základě svého Statutu:
 - Cílem investování Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
 - Splnění tohoto předpokladu je zřejmé ze struktury portfolia – složení aktiv Fondu
- **Fond má více než jednoho investora**
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – investiční akcie jsou vlastněny investory, kteří nejsou spřízněnými stranami
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu** nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií
- Ke konci sledovaného období Fond vyemitoval 100 ks investičních akcií, které představují podíl na vlastním kapitálu Fondu

Fond je nástrojem kolektivního investování a 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. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond je rovněž ze zákona povinen svůj majetek a závazky oceňovat reálnou hodnotou.

Vzhledem k tomu, že Fond splňuje výše uvedená kritéria pro klasifikaci jako investiční účetní jednotka, je vyňat z konsolidačního požadavku podle čl. IFRS 10. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, pokud se změní některá z těchto kritérií nebo charakteristik.

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2018 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2018, včetně standardu vydaného v červenci 2014 IFRS 9. Standard IFRS 9 nahradil standard IAS 39 Finanční nástroje - účtování a oceňování a všechny předchozí verze standardu a přinesl změny v účtování finančních aktiv. Fond při jeho prvotní aplikaci neupravoval minulá období.

Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	95 243	96 148
Přecenění investičního majetku	231 076	-66 084
Ostatní výnosy z investičního majetku	-	9 545
Celkem	326 319	39 609

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Materiál	209	31
Spotřeba energie	780	659
Náklady na depozitáře	144	144
Náklady na obhospodařování - AMISTA	1 846	1 293
Poradenské služby	179	644
Opravy a údržba	593	685
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	2 674	2 399
Celkem	6 425	5 855

NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2018	2017
Audit	109	80
Právní a notářské služby	70	564
Celkem	179	644

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Pojistná událost	198	549
Ostatní provozní výnosy	82	4
Celkem	280	553

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Daně a poplatky	941	817
Snížení hodnoty pohledívek	1 705	2 833
Pokuty a penále	-	178
Pojištění nemovitostí	314	226
Odpisy	13	-
Ostatní provozní náklady	51	21
Celkem	3 023	4 076

9. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Úroky	11 198	1 160
Kurzové zisky	3 756	874
Výnosy z derivátových operací	-	1 730
Celkem	14 954	3 764

10. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nákladové úroky	6 083	10 066
Kurzové ztráty	1 816	1 018
Náklady z derivátových operací	1 284	
Ostatní finanční náklady	183	26
Celkem	9 366	11 109

11. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5%. K datu účetní závěrky Fondu nevykázal závazek z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2018	2017
Daň z příjmu z běžné činnosti – splatná	-3 222	-4 066
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-12 422	1 719
Celkem	-15 644	-2 346

Následující tabulka zobrazuje výpočet splatné daně z příjmů:

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním dle IFRS	322 535	26 190
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-231 076	-62 780
Zisk před zdaněním dle CAS	91 459	88 970
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	1 974	13 076
Položky snižující základ daně	18 812	19 227
Daňový základ	74 521	82 819
Daň vypočtena při použití platné sazby	3 726	4 141
Upřesnění daňové povinnosti minulých let	-504	-
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %		
Daň z příjmů	3 222	4 141
Odložená daň	12 422	-1 719
Efektivní sazba daně	4,8%	4,7%

Vykázaná odložená daňová aktiva a závazky

K 31. prosinci byla vykázána následující odložená daňová aktiva (resp. závazky):

tis. Kč	31. 12. 2018		
	Aktiva	Závazky	Netto
Dlouhodobá nehmotná aktiva	-	-44 377	-44 377
Pohledávky – změna hodnoty	517	-	517
Čistý odložený daňový závazek	517	-44 377	-43 860

tis. Kč	31. 12. 2017		
	Aktiva	Závazky	Netto
Dlouhodobá nehmotná aktiva	-	-31 870	-31 870
Pohledávky – změna hodnoty	432	-	432
Čistý odložený daňový závazek	432	-31 870	-31 438

12. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	Stav k 1. lednu	1 021 074
Efekt fúze	-	70 421
Přírůstky	1 831	16 473
Úbytky	-13	-
Dopad změn reálné hodnoty	231 076	-66 084
Stav k 31. prosinci	1 253 968	1 021 074

Investiční majetek je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Třebiče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. K 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 nebyly žádné z nemovitostí zastaveny ve prospěch věřitelů.

13. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
	Poskytnuté půjčky	358 591
Spřízněným stranám	228 591	143 423
Ostatním subjektům	130 000	130 000
<i>Dlouhodobé</i>	<i>130 000</i>	<i>273 423</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>228 591</i>	<i>-</i>
Celkem	358 591	273 423

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v reálné hodnotě. Úroková míra je fixní – 7,5 % p.a., resp. 2,3 % p.a.

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 4 862 tis. Kč ponížené o rezervu ve výši 3 726 tis. Kč. Daňové pohledávky k 31. prosinci 2017 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 6 839 tis. Kč ponížené o rezervu ve výši 4 141 tis. Kč.

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	14 539	12 781
Jiné pohledávky	81 087	81 230
Dohadné účty aktivní	1 109	1 233
Změna hodnoty pohledávek	-10 343	-8 638
Zaplacené zálohy	7	35
Celkem	86 399	86 642
<i>Krátkodobé</i>	<i>86 399</i>	<i>86 642</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 399	86 642

Položka Jiné pohledávky zahrnuje zejména pohledávky vůči společnosti Outulný a.s. ve výši 79 969 tis. Kč (31. prosince 2017: 79 969 tis. Kč).

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty u bank	134 922	133 276
Pokladní hotovost	1	1
Celkem	134 923	133 277

17. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. prosinci 2018 tvoří upsaný základní kapitál 2 367 ks (31. prosince 2017: 2 367 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobném regulovanému trhu.

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Fondový kapitál

V Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	2 367	2 367
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	2 405 640	2 405 640
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	1 016,32	1 016,32
Počet vydaných investičních akcií (ks)	234 333	234 333
Fondový kapitál investiční části (Kč)	1 451 865 000	1 144 770 424
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	6 196	4 885,23

18. FINANČNÍ INSTRUMENTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní dluhopisy	210 417	208 592
Celkem	210 417	208 592
<i>Dlouhodobé</i>	<i>210 417</i>	<i>208 592</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Celkem	210 417	208 592

Dluhopisy Venetum (k 31. prosinci 2018: 54 937 tis. Kč, k 31. prosinci 2017: 54 937 tis. Kč) jsou vydány jako obecný druh dluhopisů ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 15% p.a. a jsou splatné v roce 2022.

19. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
DPH	782	1 287
Odložený daňový závazek	43 860	31 438
Celkem	44 642	32 725

Odložený daňový závazek je tvořen rozdílem mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku a vytvořenou opravnou položkou k pohledávkách, viz bod 11 přílohy k účetní závěrce.

20. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů	101 387	109 349
Ostatní závazky	22 436	18 426
Přijaté zálohy	1 875	2 207
Dohadné účty pasivní	474	383
Celkem	126 172	130 364
<i>Dlouhodobé</i>	<i>19 974</i>	<i>16 036</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>106 198</i>	<i>114 328</i>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	126 172	130 364

Ostatní závazky zahrnují zejména závazek Venetum ve výši 18 208 tis. Kč (31. prosince 2017: 14 333 tis. Kč).

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. 12. 2018		2018	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Outulný	-	100 680	-	6 083
ORBIA, spol. s r. o.	268	-	-	-
OUTULNÝ materiály s. r. o.	700	-	-	-
Outulný VHS spol. s r. o.	7 953	-	-	-
OK mont-STM, spol. s r. o.	600	-	54	30
Outulný, a. s.	80 090	18 421	-	795
Bites Industrial Park a. s.	73 678	-	478	-
Outulný BETA, s.r.o.	91 076	-	9 590	-
CF invest a.s.	62 869	-	1 129	-
Celkem	317 234	119 101	11 251	6 908

tis. Kč	31. 12. 2017		2017	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Spřízněná osoba				
Ing. Outulný	-	96 804	-	8 241
ORBIA, spol. s r. o.	268	-	-	-
OUTULNÝ materiály s. r. o.	700	-	-	-

Outulný VHS spol. s r. o.	7 953	-	1 767	-
OK mont-STM, spol. s r. o.	583	48	583	48
Outulný, a. s.	80 090	27 042	3 744	-
Bites Industrial Park a. s.	200	-	-	-
Outulný BETA, s.r.o.	142 255	-	1 160	-
Celkem	232 049	123 894	7 254	8 289

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České a Slovenské republiky.

22.1 TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	68,3%	67,2%
Poskytnuté půjčky	19,5%	18,0%
Celkem	87,9%	85,2%

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2018					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	134 923	-	-	-	134 923
Poskytnuté úvěry a půjčky	-	228 591	130 000	-	358 591
Celkem	134 923	228 591	130 000	-	493 514
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-	-
Gap	134 923	228 591	130 000	-	493 514
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem

K 31. prosinci 2017

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	133 277	-	-	-	133 277
Poskytnuté úvěry a půjčky	-	137 075	136 348	-	273 423
Celkem	133 277	137 075	136 348	-	406 700
Přijaté úvěry a půjčky	-	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-	-
Gap	133 277	137 075	136 348	-	406 700

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 31. prosinci 2018 i k 31. prosinci 2017 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

22.2 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Fond investuje zejména

- do pohledávek za obchodními korporacemi, jejichž obchodní účasti jsou v majetku Fondu či Fond hodlá tyto obchodní účasti pořídit,
- za účelem získání ovládajícího podílu Fondu
- investiční majetek.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

Analýza úvěrového rizika

Rating k 31. 12. 2018	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	1 253 969	1 253 969
Poskytnuté půjčky	358 591	358 591
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 399	86 399
Peníze a peněžní ekvivalenty	134 923	134 923
Celkem	1 833 881	1 833 881


Rating k 31. 12. 2017	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	1 021 074	1 021 074
Poskytnuté půjčky	273 423	273 423
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 642	86 642
Peníze a peněžní ekvivalenty	133 277	133 277
Celkem	1 514 416	1 514 416

22.3 RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Investiční majetek	-	-	-	-	1 253 969	1 253 969
Poskytnuté půjčky	-	228 591	130 000	-	-	358 491
Finanční instrumenty	447	-	-	-	-	447
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 456	-	-	-	-	86 456
Daňové pohledávky	1 137	-	-	-	-	1 137
Peníze a peněžní ekvivalenty	134 923	-	-	-	-	134 923
Celkem	222 962	228 591	130 000	-	1 253 969	1 835 522



Obchodní a ostatní závazky	106 217	-	-	-	-	106 217
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	19 974	-	-	19 974
Finanční instrumenty	-	-	210 417	-	-	210 417
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	43 860	43 860
Daňové závazky	-	782	-	-	-	782
Vlastní kapitál a Čistá aktiva případající k investičním akciím	-	-	-	-	1 454 271	1 454 271
Celkem	106 217	782	230 391	-	1 498 131	1 835 522
Gap	116 744	227 809	-100 391	-	-244 163	-
Kumulativní gap	116 744	344 553	244 162	244 162	-	-

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Investiční majetek	-	-	-	-	1 021 074	1 021 074
Poskytnuté půjčky	-	-	272 255	-	1 168	273 423
Finanční instrumenty	-	-	-	-	1 730	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 697	-	-	-	-	86 642
Daňové pohledávky	2 698	-	-	-	-	2 698
Peníze a peněžní ekvivalenty	133 277	-	-	-	-	133 277
Celkem	222 672	-	272 255	-	1 023 972	1 518 899
Obchodní a ostatní závazky	114 371	-	-	-	-	114 371
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	14 332	-	1 704	16 036
Finanční instrumenty	-	-	208 592	-	-	208 592
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	31 438	31 438
Daňové závazky	-	-	-	-	1 287	1 287
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	1 147 176	1 147 176
Celkem	114 328	-	-	-	1 404 571	1 518 899
Gap	108 344	-	272 255	-	-380 599	-
Kumulativní gap	108 344	108 344	380 599	380 599	-	-

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. Fond ve svém statutu definuje lhůtu pro zpětný odkup investičních akcií. Tato lhůta se liší na základě výše žádosti o odkup investičních akcií.



23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Od 1. ledna 2018 účetní jednotka přijala mezinárodní účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7. Fond vykazuje všechna finanční aktiva a finanční závazky v kategorii FVTPL (reálná hodnota vykázána do zisku nebo ztráty) jelikož v souladu se svými interními předpisy a statutem sleduje výkonnost a řídí investiční fond na bázi reálné hodnoty.

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

24. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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


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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

24.1 OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

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

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



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

V případě krátkodobých pohledávek a závazků a pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	1 253 969	1 253 969
Poskytnuté půjčky	-	-	358 591	358 591
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	447	447
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	86 456	86 456
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	134 923	134 923
Finanční aktiva celkem	-	-	1 834 385	1 834 385
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	19 974	19 974
Dlouhodobé finanční instrumenty	-	-	210 417	210 417
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	106 217	106 217
Finanční pasiva celkem	-	-	336 609	336 609
Celkem	-	-	2 170 994	2 170 994


tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2017				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	-	-	1 021 074	1 021 074
Poskytnuté půjčky	-	-	273 423	273 423
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	-	-	1 730	1 730
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	86 697	86 697
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	133 277	133 277

Finanční aktiva celkem	-	-	1 516 211	1 516 211
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	16 036	16 036
Dlouhodobé finanční instrumenty	-	-	208 592	208 592
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	-	114 371	114 371
Finanční pasiva celkem	-	-	338 999	338 999
Celkem	-	-	1 855 200	1 855 200

25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.
Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

V Praze dne 15. dubna 2019



Outulný investiční fond s proměnným
 základním kapitálem, a.s.
 AMISTA investiční společnost, a.s., statutární
 ředitel
 Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

Příloha – Finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

Finanční výkazy neinvestiční části fondu

26. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Krátkodobá aktiva	19	19
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	19
Aktiva celkem	19	19

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Výsledek hospodaření běžného období	-	39
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	39	-
Krátkodobé závazky	-2 387	-2 387
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-2 387	-2 387
Vlastní kapitál a závazky celkem	19	19

27. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Správní náklady	-	40
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	40
Provozní výsledek hospodaření	-	40
Finanční náklady	-	-1
Finanční výsledek hospodaření	-	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	39
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	39
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	39

Položka Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši 2 387 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 2 387 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato půjčka vykázána v položce Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Finanční výkazy investiční části fondu

28. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2018

Aktiva

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva	1 383 969	1 294 497
Investiční majetek	1 253 969	1 021 074
Poskytnuté půjčky	130 000	273 423
Krátkodobá aktiva	451 534	224 383
Poskytnuté půjčky	228 591	-
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	447	1 730
Daňové pohledávky	1 137	2 698
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	86 399	86 642
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	134 904	133 259
Časové rozlišení aktiv	57	55
Aktiva celkem	1 835 503	1 518 880

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál	-	-
Dlouhodobé závazky	274 251	241 733
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	210 417	208 592
Ostatní dlouhodobé závazky	19 974	1 703
Odložený daňový závazek	43 860	31 438
Krátkodobé závazky	109 387	132 378
Daňové závazky	782	1 287
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	108 572	131 048
Časové rozlišení pasiv	33	43
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	1 451 865	1 144 769
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 835 503	1 518 880

29. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Od 1. 1. do 31. 12. 2018	Od 1. 1. do 31. 12. 2017
Výnosy z investičního majetku	326 319	39 609
Správní náklady	-6 425	-5 895
Čistý provozní výsledek hospodaření	319 894	33 714
Ostatní provozní výnosy	281	553
Ostatní provozní náklady	-3 023	-4 076
Provozní výsledek hospodaření	317 152	30 191
Finanční výnosy	14 954	3 764
Finanční náklady	-9 366	-11 108
Finanční výsledek hospodaření	5 588	-7 344
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	322 740	22 847
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-3 222	-4 065
Daň z příjmu za běžnou činnost - odložená	-12 422	1 719
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	307 096	20 501
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	307 096	20 501



Zpráva auditora





ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA za období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018

Statutárnímu řediteli a správní radě společnosti **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

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

IČO: 248 23 244

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku.

Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

- **Účtování výnosů**

Částka výnosů a výsledek hospodaření zaúčtované v účetním období je realizován z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Naše auditorské postupy, které jsme provedli v reakci na riziko významné (materiální) nesprávnosti zaúčtovaných výnosů (vyhodnocené jako významné riziko), zahrnovaly:

- testy kontrol, uzavření nájemních smluv a jejich zavedení do registru smluv a účetních předpisů, postupy spojené se stanovením výše nájmu;
- detailní analýzu výnosů a termínu jejich zaúčtování na základě uzavřených smluv, posouzení opatření společnosti k posuzování rizikovosti portfolia nájemníků z hlediska hodnoty a oboru jejich podnikání a míry jejího rozložení.

Tato skutečnost je uvedena v bodě 5. Výnosy z investičního majetku přílohy účetní závěrky.

- **Ocenění majetku na reálnou hodnotu k datu sestavení účetní závěrky**

K jedné z nejvýznamnějších závěrkových operací, patří povinnost, provést přecenění hodnoty nemovitého majetku a pozemků na reálnou tržní hodnotu v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví IFRS. V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření souladu použité metodiky stanovení nejlepší tržní hodnoty majetku požadované standardy IFRS.

Tato skutečnost je uvedena v bodě 24. Reálná hodnota aktiv a závazků přílohy účetní závěrky.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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



provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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



v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě, statutárnímu řediteli, prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti,



a informovat je 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 statutárního ředitele, správní 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 společnosti nás dne 29. 06. 2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě od roku 2016.

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 Společnosti, kterou jsme dne 18. 04. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.



ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost na účetní závěrku.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš

Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 29. 04. 2019



Rozdělovník:

Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 1, 2, 3 a 4 – tištěná verze
Výtisk č. 1 – elektronická verze