




Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

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





OBSAH

Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	19
Profil Fondu a skupiny	28
Zpráva o vztazích	41
Účetní závěrka k 1. 7. 2019.....	46
Zpráva auditora	79



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: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017.
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019 (zkrácené účetní období)
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

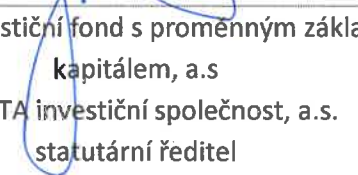
Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 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 a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny 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. 5. 2020



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. ČÁST

1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 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 hlasovacího 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 stanov 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.	(od 9. 12. 2015)
	IČO: 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 9. 12. 2015)
	Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)
	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)

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 stanovы 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;

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

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: **Ing. Svatoslav Outulný** (od 30. 3. 2017)

narozen: 11. 11. 1973

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 stanovы 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 z jednoho člena, voleného 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 1. 7. 2019 neměl Fond žádné dceřiné společnosti.

2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU KRIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

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

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

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



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

3. 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.

2. ČÁST

4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management


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.

Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika



Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ 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. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS. Princip jeho odměňování spočívá ve fixní úplatě stanovené na základě smluv o výkonu funkce: 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.

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 9. 12. 2015)
	IČO: 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 9. 12. 2015)
	Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)
	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019)

Kontrolní orgán

Člen správní rady:	Ing. Svatoslav Outulný	(od 1. 6. 2017)
	narozen: 11. 11. 1973	

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

Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Jméno:	počet akcií (ks)
Ing. Svatoslav Outulný	228 802 ks investičních akcií Fondu

6. 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

6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Příjmy členů statutárního orgánu: 60 tis. Kč (odměna za výkon funkce). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžítá plnění.



6.2. DOZORČÍ ORGÁN

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

6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Člen správní rady držel ve svém vlastnictví celkem 2.347 ks 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 nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. PŘÁVA 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.

9. 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 „Správné náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

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


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. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán, který předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku. 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 třídy 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 dividenda.

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

11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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

3. ČÁST

12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

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: 2 367 ks

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

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



Ostatní skutečnosti:

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

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

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliít na počet investičních nebo zakladatelských akcií.

13. 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 vlastník 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.

14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

16. 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.

17. 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.



18. 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.

19. 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:

- 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) Správní rada dále dle stanov Fondu:
- k) 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;
- l) 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;
- m) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- n) navrhuje změny statutu Fondu.

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.



20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

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.

21. 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.

22. 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.

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: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

1.1 *Investiční cíl a strategie*

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


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

1.2 *Druhy majetkových hodnot*

1.2.1 Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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


1.2.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní společnost dle odst. 1.2.2 a 1.2.3 zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti dle odst. 1.2.2 a 1.2.3, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

1.2.5 Movité věci

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



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

1.2.6 Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

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

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

1.2.7 Pohledávky z obchodního styku

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

1.2.8 Doplnková aktiva


Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

1.2.9 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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



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

2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu, již Fond pracuje na dokončení nové akvizici v podobě 100% podílu v nemovitostní společnosti Třebíč Investments, s.r.o., která vlastní pozemky a stavbu hypermarketu v katastrálním území Třebíč, tedy v lokalitě, kde Fond svá aktiva již vlastní. Tato akvizice byla dokončena v druhé polovině roku 2019 a 29. 11. 2019 se stal Fond vlastníkem 100 % obchodního podílu v této společnosti. V návaznosti na dokončenou akvizici byla v souladu s dlouhodobou politikou Fondu připravena a provedena fúze sloučením zanikající společnosti Třebíč Investments, s.r.o. s nástupnickou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na základě Projektu fúze sloučením vyhotoveného ve formě notářského zápisu ze dne 18. 12. 2019 s rozhodným dnem fúze 2. 7. 2019. Z tohoto důvodu byla sestavena účetní závěrka I Výroční zpráva za zkrácené účetní období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019. Přeměna byla zapsána do obchodního rejstříku s účinností k 1. 6. 2020.

Během sledovaného období Fond dále:


- významně technicky zhodnotil a rozšířil jedno ze svých logistických center v Pohořelicích v částce 7 538 tis. Kč
- investoval do akcií fondu Jet 2, investiční fond, a.s.
- započal výstavbu nové výrobní haly pro nového nájemce na svých pozemcích v lokalitě Brno Tuřany a v jejím sousedství i kancelářský objekt, výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou
- věnoval se správě a udržování vlastněných nemovitostí

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

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

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

Významná část aktiv Fondu (73,3 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. K 1. 7. 2019 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku z důvodu provedených technických zhodnocení nemovitostí. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu v ovládaných osobách.



Dále pokračovaly investiční práce zejména na výstavbě areálu v Tuřanech, kde byla dokončena výrobní hala pro nového nájemce společnost HIWIN s.r.o. Povolení předčasného užívání této stavby bylo uděleno krátce po skončení účetního období 16. 7. 2019 a následně byl objekt předán nájemci. V tomto areálu se pracuje na dokončení administrativní části vedle výrobní haly.

2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje účetní závěrka sestavená za zkrácené účetní období a komentář 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 od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 46 134 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku (výnosy z pronájmu ve výši 49 325 tis. Kč a ostatní výnosy z investičního majetku ve výši 698 tis. Kč) a náklady vyplývajícími z této činnosti. Nejvyšší nákladovou položkou jsou správní náklady a ostatní provozní náklady ve výši 5 664 tis. Kč. Dalším faktorem, který významněji ovlivňoval hospodaření Investiční části Fondu v Účetním období, byly finanční výnosy (výnosové úroky ve výši 6 012 tis. Kč a kurzové zisky ve výši 621 tis. Kč), a dále finanční náklady na úroky ve výši 3 021 tis. Kč a ostatní finanční náklady ve výši 2 036 tis. Kč.

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

2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu oproti srovnávacímu období klesla o 5,54 % (tj. o 101 611 tis. Kč). Pokles u dlouhodobých aktiv byl zejména u poskytnutých dlouhodobých půjček v hodnotě 130 000 tis. Kč, kde došlo ke změně v účtování u korunových dluhopisů a jejich promítnutí do rozvahy.

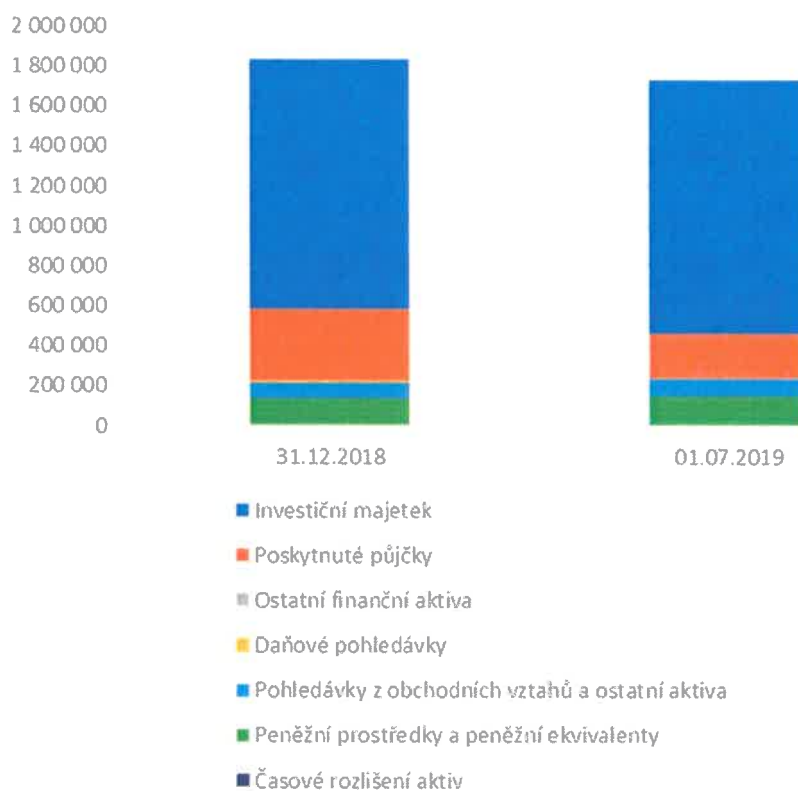
Portfolio Fondu je financováno z 86,29 % hodnotou připadající k emitovaným investičním akciím. Z 8,06 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (zejména emitovanými dluhopisy), z 5,39 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními závazky) a z 0,26 % časovým rozlišením pasiv.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 1 733 892 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 1 261 627 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 223 476 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 145 635 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy o hodnotě 90 635 tis. Kč a ostatními dlouhodobými podíly ve výši 9 425 tis. Kč.



Struktura aktiv investiční části Fondu



PASIVA

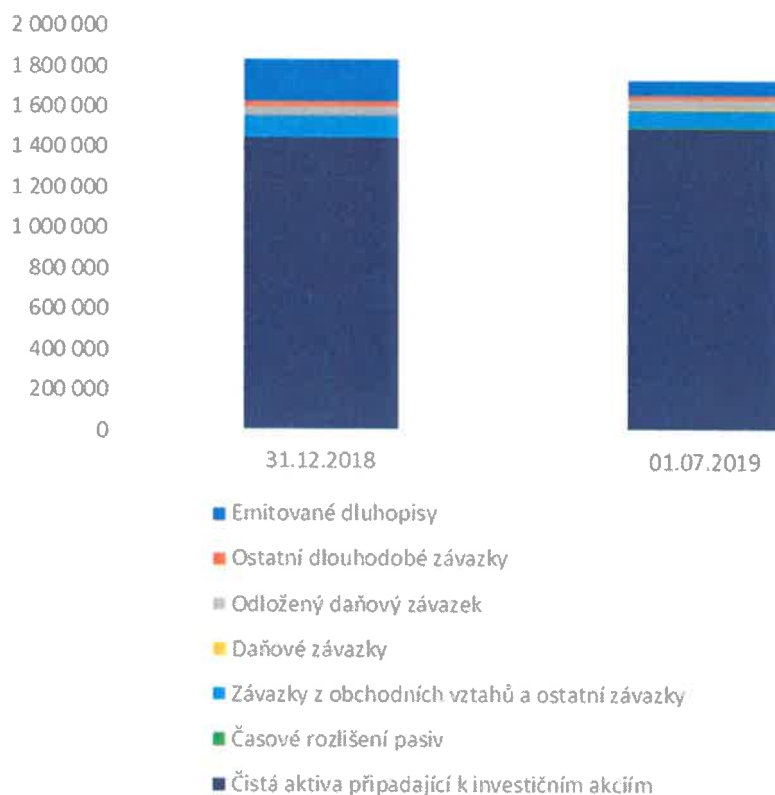
Celková pasiva Fondu ve výši 1 733 892 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou připadající k investičním akciím ve výši 1 496 149 tis. Kč, dlouhodobými závazky ve výši 139 772 tis. Kč, krátkodobými závazky ve výši 93 530 tis. Kč a časovým rozlišením pasiv 4 441 tis. Kč.

Čistou hodnotou připadající k investičním akciím tvoří Emisní ážio (52 tis. Kč), Fondový kapitál (234 333 tis. Kč), Ostatní kapitálové fondy (638 845 tis. Kč), Ostatní nedělitelné fondy (10 664 tis. Kč), Výsledek hospodaření běžného období (44 284 tis. Kč) a nerozdělený zisk z minulých let (567 971 tis. Kč).





Struktura pasiv investiční části Fondu



CASH FLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 10 731 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 21 117 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 45 586 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke snížení o 36 501 tis. Kč na -10 386 tis. Kč.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 406 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z obchodních vztahů v hodnotě 2 387 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 19 tis. Kč.

PASIVA

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





3. PODSTATNÉ INVESTICE

V Účetním období docházelo k běžné údržbě majetku, významné investice jsou uvedeny v bodě 2. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

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

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


5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V následujícím období se bude Fond i nadále věnovat své běžné činnosti, což je zejména správa a zhodnocení stávajícího portfolia nemovitostí užívaných především jako logistické a výrobní haly a obchodní centra, které přinášejí fondu významné výnosy a tím i prostředky využívané pro další rozvoj. Bude i nadále vyhledávat a vyhodnocovat další investiční příležitosti, a i v budoucnu nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s. Fond bude pokračovat v dokončení započatých projektů jako je dostavba administrativní části areálu v Tuřanech a rovněž již započaly také přípravné práce na dalším rozšíření areálu ve Velké Bíteši jejichž cílem je dostavba druhé části logistické haly a vyhledání nového velkého zajímavého partnera jako nájemce.

Fond v následujícím období již dokončil plánovanou akvizici společnosti Třebíč Investments s.r.o. a rovněž dokončil její fúzi sloučením do Fondu. Dne 18. 12. 2019 byl vyhotoven Projekt přeměny sloučení společnosti Třebíč Investments, s.r.o. jako zanikající společnosti do Fondu jako společnosti nástupnické. Rozhodným dnem fúze sloučením je den 2. 7. 2019.

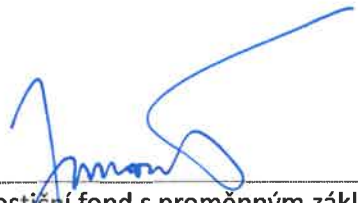
Vyjádření k očekávaným dopadům pandemie COVID-19

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



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

V Praze dne 15. 5. 2020



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



Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

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

Sídlo:

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

Vznik:

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

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

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

Zapísovaný základní kapitál:

Zapísovaný 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: 1 496 149 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Ing. Svatoslav Outulný

dat. nar.:	11. 11. 1973
bytem:	č. p. 117, 675 71 Ocmanice
výše podílu na investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	97,64 %
účast na kapitálu investiční části Fondu připadající na investiční akcie třídy A:	97,64 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	99,15 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	99,15 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 2 347 hlasů
typ účasti	přímá

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

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

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

Při výkonu funkce statutárního ředitele zastupuje Ing. Ondřej Horák, dat. nar. 1. 8. 1979, Uzbecká 558/10, Bohunice, 625 00 Brno a Mgr. Pavel Bareš, dat. nar. 23. 9. 1977, Čejkovická 4113/4, Židenice, 628 00 Brno.

(zapsáno 27. 6. 2019)

Způsob jednání statutárního ředitele byl upraven na text: „Společnost zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Každý pověřený zmocněnec může jednat samostatně.“

(zapsáno 27. 6. 2019)



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.** (od 8. 4. 2011)

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

IČO: 453 17 054

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

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

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

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

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 1 261 627 tis. Kč (pořizovací cena: 565 202 tis. Kč), poskytnutými půjčkami ve výši 223 476 tis. Kč, peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 145 653 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními aktivy ve výši 90 635 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	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258	pronájem	5 801	2 259 275	33 933 162	36 192 437



plocha, zastavěná plocha		(býv.sam.pol. 4253)					
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.	79 502 903	13 538 258
Bites Industrial Park a.s.	73 000 000	1 225 522
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	61 068 000	3 388 019

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 19 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 2 387 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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



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

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

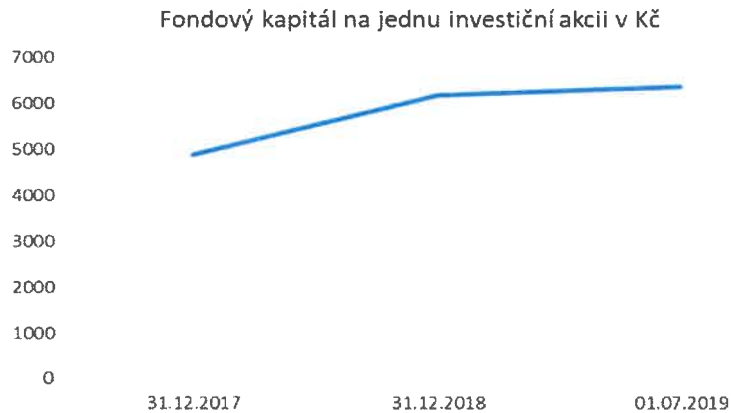
12. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	1. 7. 2019	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	2 405 640	2 405 640	2 405 640
Počet emitovaných zakladatelských akcií	0	0	0
v oběhu ke konci Účetního období (ks):	2 367	2 367	2 367
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 016,3242	1 016,3242	1 016,3242
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 496 148 825	1 451 864 948	1 144 770 424
Počet emitovaných investičních akcií	0	0	0
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):	6384,7125	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. K datu 1. 1. 2017 došlo k rozdělení fondového kapitálu Fondu na neinvestiční část (k této části jsou vydány zakladatelské akcie) a investiční část (k této části jsou vydány investiční akcie).

14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

S účinností od 3. 6. 2019 došlo ke změně ve statutu Fondu v souvislosti se změnou oceňovacího období z pololetí na rok, dále byla provedena pravidelná aktualizace.

Valná hromada dne 25. 6. 2019 přijala a projednala tato usnesení:

- Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za účetní období roku 2018
- Projednání zprávy o vztazích za Účetní období
- Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření za Účetní období
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti za Účetní období.
- Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty investiční části Společnosti za Účetní období
- Rozhodnutí o návrhu na určení auditora pro účetní závěrku za aktuální účetní období

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ 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, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

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

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

Pověřený zmocněnec: **Ing. Ondřej Horák** (od 27. 6. 2019)
narozen: 1. 8. 1979
pracovní adresa: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně. V oblasti investic a správy fondů kvalifikovaných investorů působí od roku 2007, v oblasti managementu a obchodu pracuje od roku 2001. V pozici výkonného ředitele má na starosti komplexní řízení společnosti. V minulosti řídil obchodní aktivity a měl na starosti přípravu produktů a péči o klienty.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Petr Janoušek** (od 9. 12. 2015)
narozen: 22. 2. 1973
pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, 602 00 Brno

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

**Pověřený zmocněnec:****Mgr. Pavel Bareš****(od 27. 6. 2019)**

narozen: 23. 9. 1977

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

Vystudoval Masarykova univerzitu, Právnickou fakultu, obor Právo, poté působil jako advokátní koncipient a posléze jako advokát v přední brněnské advokátní kanceláři specializující se mimo jiné na oblasti obchodní a korporátní agendy s přesahem na investiční transakce, oblast cenných papírů a bankovního práva. V rámci AMISTA IS se věnuje zejména podpoře nemovitostního portfolio managementu.

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

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

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

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

Kontrolní orgán**Člen správní rady:****Ing. Svatoslav Outulný****(od 1. 6. 2017)**

narozen: 11. 11. 1973

pracovní adresa: Ocmanická 989 675 71 Náměšť nad Oslavou

Ing. Svatoslav Outulný vystudoval Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, obor Ekonomika a řízení stavebnictví, má více než dvacetiletou praxi v řízení společnosti v 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)
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 Náměšř nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	22.9.2006
OK mont - STM, spol. s r. o. Brno, Drážní 7, PSČ 627 00	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.4.2015
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.5.2007
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Společník s vkladem	20.5.2014 26.11.2015
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 materiály s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	10.4.2008



Ocmanická 978, 675 71 Náměšť nad Oslavou		
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

Třebíč Investments, s.r.o.

Ocmanická 989, 675 71 Náměšř nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel 29. 11. 2019

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 regulačních orgánů.

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

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

- Dodatek č. 3 ke smlouvě. o administraci. ze dne 11. 12. 2014 – Fond x AMISTA IS ze dne 2. 1. 2019

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

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny

18. REGULOVANÉ TRHY

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

19. RATING

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

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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



21. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Dne 29. 11. 2019 byl do OR zapsán Fond jako 100% majitel společnosti Třebíč Investments, s.r.o.

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v prvním čtvrtletí roku 2020 k významným a rychlým propadům cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020, kdy byli identifikováni první nakažení. Výprodejem byly zasaženy jak akcie obchodované na pražské burze, tak česká koruna.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 nejsou k datu sestavení výroční zprávy relevantní, co se týká nadcházejícího období lze vývoj jen obtížně odhadnout. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie lze v roce 2020 očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

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, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

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

Další informace jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky.

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

Zpráva o vztazích

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019 (zkrácené účetní období)

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

IČO: 248 23 244

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing Svatoslav Outulný

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.	277 02 821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o. prostřednictvím ORBIA, spol. s.r.o.	155 29 827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	277 32 509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	262 30 992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	282 79 425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	454 79 135	Příkop 148/18, Zábřovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s.	277 52 348	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč
KS stavby s.r.o. prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.	292 13 606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Alfa s.r.o.	060 02 960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	060 02 978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	060 02 994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	060 02 986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	060 03 001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	510 79 321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 80 900, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	510 79 437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 80 900, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s prostřednictvím Outulný Beta, s. r. o.	446 35 079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST - Liptovský Mikuláš, s.r.o. prostřednictvím ADVANCE PROPERTY 1 a. s	367 16 715	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 ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami


Smlouvy uzavřené v Účetním období

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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
 - 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.

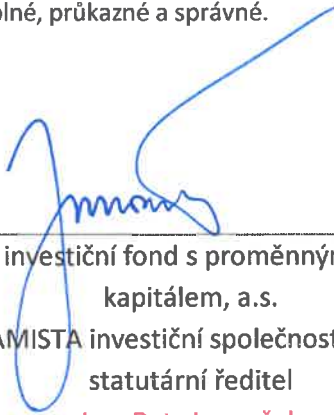
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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.

V Praze dne 15. 3. 2020



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



Účetní závěrka k 1. 7. 2019



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

Účetní závěrka k 1. 7. 2019 a za zkrácené období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

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

Právní forma: akciová společnost

IČO: 248 23 244



Výkaz o finanční situaci

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	Zůstatek k 1. 7. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva		1 271 052	1 383 969
Investice do nemovitostí	10	1 261 627	1 253 969
Ostatní dlouhodobé podíly	11	9 425	-
Poskytnuté půjčky	12	-	130 000
Krátkodobá aktiva		462 859	451 553
Poskytnuté půjčky	12	223 476	228 591
Ostatní finanční aktiva		133	447
Pohledávka z titulu z daně z příjmů		2 961	1 137
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13	90 635	86 399
<i>Pohledávky za odběrateli</i>		17 842	14 539
<i>Poskytnuté zálohy</i>		566	7
<i>Ostatní pohledávky</i>		72 228	71 853
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	145 653	134 923
Dohadné účty aktivní		-	56
Aktiva celkem		1 733 911	1 835 522

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	Zůstatek k 1. 7. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2018
Vlastní kapitál		2 406	2 406
Základní kapitál	15	2 367	2 367
Nerozdělený zisk		39	39
Dlouhodobé závazky		139 772	274 251
Emitované dluhopisy	17	74 937	210 417
Ostatní dlouhodobé závazky	19	20 975	19 974
Odložený daňový závazek	18	43 860	43 860
Krátkodobé závazky		95 585	107 000
Daňové závazky	18	2 617	782
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	19	88 527	106 185
Dohadné účty pasivní		4 441	33
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	16	1 496 149	1 451 865
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)	16	6 385	6 196
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 733 911	1 835 522



Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

tis. Kč	Poznámka	Za zkrácené období	
		končící 1. 7. 2019	Za rok končící 31. 12. 2018
Výnosy z investičního majetku	4	50 023	326 319
Správní náklady	5	- 1 353	- 6 425
<i>Materiál a energie</i>		- 443	- 989
<i>Služby</i>		- 910	- 5 436
Ostatní provozní výnosy	6	112	281
Ostatní provozní náklady	6	- 4 311	- 1 318
Úpravy hodnot v provozní oblasti	6	195	- 1 705
Provozní výsledek hospodaření		44 558	317 152
Finanční výnosy	7	6 633	14 954
<i>Výnosové úroky</i>		6 012	11 198
<i>Ostatní finanční výnosy</i>		621	3 756
Finanční náklady	8	- 5 057	- 9 366
<i>Nákladové úroky</i>		- 3 021	- 6 083
<i>Ostatní finanční náklady</i>		- 2 036	3 283
Finanční výsledek hospodaření		1 576	5 588
Výsledek hospodaření před zdaněním		46 134	322 740
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	9	- 1 850	- 3 222
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená		-	- 12 422
Výsledek hospodaření po zdanění		44 284	307 096
Zisk po zdanění připadající na držitele investičních akcií po zdanění		44 284	307 096
Zisk po zdanění připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		44 284	307 096



Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	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

Výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 367	39	2 406
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 1. 7. 2019	2 367	39	2 406



Výkaz čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Výkaz čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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

Výkaz čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	1 451 865
Zisk za období	44 284
Zůstatek k 1. 7. 2019	1 496 149



Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019

tis. Kč	Poznámka	Za zkrácené období končí 1. 7. 2019	Za rok končí 31. 12. 2018
Zisk před zdaněním		46 134	322 740
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-	- 231 076
Tvorba / rozpuštění znehodnocení		- 194	1 705
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	10	- 7 659	- 1 819
Změna stavu majetkových účastí	11	- 9 425	-
Změna stavu poskytnutých půjček	12	11 022	-93 098
Změna stavu ostatních aktiv		- 5 496	- 11 042
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	18	- 19 508	- 11 365
Změna stavu ostatních závazků		6 243	- 515
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		21 117	-24 469
<i>Finanční činnost</i>			
Dlouhodobé finanční závazky	18, 19	898	14 309
Úroky	12, 19	- 11 284	11 806
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		- 10 386	26 115
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		10 731	1 646
Peníze a peněžní ekvivalenty k začátku období	15	134 923	133 277
Peníze a peněžní ekvivalenty ke konci období	15	145 653	134 923



1. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika fondu

Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále pouze "Fond") byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17017. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 3. 2011, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2011.

Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 1. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 12. 2015.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnost, a.s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond (dále také jako "Administrátor") od 15. 12. 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, Praha 1 – Nové Město
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. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 1. 7. 2019 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

24823244

Členové představenstva a dozorčí rady k 1. 7. 2019

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje:
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec
Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec

Správní rada

Svatoslav Outulný, Člen správní rady



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 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: Ing. Petr Krušina

Portfolio manažer: Ing. Radek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název: Komerční banka, a. s.

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

IČO: 453 17 054

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

Tato konečná účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ("IFRS" nebo také "IAS") ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s IAS 1. Tato konečná účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

Tato konečná účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 1. července 2019 z důvodu fúze s rozhodným datem 2. července 2019. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici, výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu uvedeny zůstatky k poslednímu auditovanému období, tedy 31. prosinci 2018 a období tudíž nejsou srovnatelná.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

K 1. lednu 2019 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy Evropské unie vydané pro období začínající po 1. lednu 2019.

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 zavedl 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.

Prvotní aplikace nemá 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 a tyto změny nemají vliv na účetní závěrku Fondu.

IFRIC 23: Nejistota týkající se daní z příjmů

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 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 ztráta by měly být určeny způsobem, který lépe odhaluje 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.

Prvotní aplikace nemá významný dopad na účetní závěrku, protože Fond nepodniká ve složitém nadnárodním daňovém prostředí a nemá významné nejisté daňové částky.

Novelizace IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23: Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017

V prosinci 2017 byly v rámci Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017 vydány novelizace čtyř standardů: IFRS 3 Podnikové kombinace ve spojení s IFRS 11 Společná ujednání, dále IAS 12 Daně ze zisku a IAS 23 Výpůjční náklady. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace.

Jelikož fondem držené majetkové účasti jsou pouze investičního charakteru, tedy nezakládají právo na ovládání či spoluovládání společnosti a ve 2019 nebyla vyplacena žádná výplata podílů na zisku a ani Fond neeviduje žádné účelové dluhové financování, žádná z přijatých novelizací neměla dopad na výkaznictví Fondu v roce 2019.

IAS 19: Zaměstnanecké požitky

V únoru 2018 byla vydána novelizace IAS 19 Zaměstnanecké požitky, která upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a bude se týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Fond nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nijak neovlivní výkaznictví Fondu.

2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Konečná 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

Konečná 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. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a závazky vyčíslené 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 závazků vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcích, 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 výkazu o úplném 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 akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

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 reálné hodnoty, nedošlo aplikací 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.

2.12.1 Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladni hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladni 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.

2.12.2 Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti formou investičních akcií. 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 zjiřitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.12.3 Ostatní investice – pohledávky

Fond může též investovat do pohledávek za vlastněnými majetkovými účastmi a poskytovat těmto majetkovým účastem úvěry. Tyto úvěry jsou oceňovány amortizovanou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry.

2.12.4 Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie "finanční závazky v amortizované hodnotě" 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.

2.12.5 Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

2.12.6 Finanční deriváty

Fond využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Zejména uzavřel dohodu o půjčce s variabilní úrokovou mírou, a následně uzavřel swap s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

2.12.7 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.

2.12.8 Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. U 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 (např. opravné položky k zásobám a pohledávkám z obchodních vztahů, změny rezerv, nevyužité daňové ztráty minulých let, rozdíl mezi zůstatkovými hodnotami dlouhodobého majetku spočtenými pro daňové a účetní účely). 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 nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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



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

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 přímé 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 – dopady vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Standardy přijaté s účinností od 1. 1. 2020

Následující standardy byly přijaty s účinností od 1. ledna 2020. Fond neočekává, že níže uvedené úpravy, při prvotní aplikaci, budou mít významný dopad na účetní závěrku.

IAS 1, IAS 8: Definice významnosti

Tato úprava standardů byla přijata 29. listopadu 2018 a je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později. Dřívější aplikace těchto úprav je možná.

Definice pojmu „významný“ v IAS 8 byla nahrazena odkazem na definici pojmu „významný“ v IAS 1 a taky dalšími úpravami týkajícími se tohoto pojmu v dalších standardech.

Cíl úpravy standardů tkví ve zpřesnění definice pojmu „významný“, což je v rámci standardů IFRS důležitý účetní koncept, který pomáhá při rozhodování, mají-li být určité informace zahrnuty do účetní závěrky.

Nová definice pojmu „významný“ tedy zní následovně: „Informace jsou významné, pokud by se mohlo důvodně očekávat, že jejich vynechání, zkrácení nebo zastření ovlivní rozhodnutí, která činí primární uživatelé obecné účetní závěrky na základě této účetní závěrky, jež poskytuje finanční informace o konkrétní vykazující účetní jednotce.“

Hranice významnosti byla změněna z „mohla by ovlivnit“ na „mohlo by se důvodně očekávat, že ovlivní“. Také došlo k definici nového pojmu „zastření“ významných informací nevýznamnými informacemi.

IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčních úrokových sazeb

Tyto úpravy standardů byly přijaty dne 15. ledna 2020 a jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později. Dřívější použití aplikace těchto úprav je možná. Úpravy se použijí retrospektivně.

Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Úpravy jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Úpravy odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech

Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem, který nabyl účinnosti vydáním dne 29. března 2018, rada IASB vydala také dokument Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS. Dokument obsahuje úpravy následujících standardů. Úpravy, které jsou ve skutečnosti aktualizacemi, jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna





2020 nebo později a jejich dřívější použití je povoleno.

- IFRS 2: Úhrady vázané na akcie
- IFRS 3: Podnikové kombinace
- IFRS 6: Vyhledávání a hodnocení přírodních zdrojů
- IAS 1: Prezentace účetní závěrky
- IAS 8: Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- IAS 34: Mezitímní účetní závěrka
- IAS 37: Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky
- IAS 38: Nehmotná aktiva
- IFRIC 12: Ujednání o poskytování licencovaných služeb
- IFRIC 19: Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji
- IFRIC 20: Náklady na odklizení skrývky v produkční fázi povrchového dolu
- IFRIC 22: Cizoměnové transakce a zálohová plnění
- SIC 32: Nehmotná aktiva – náklady na webové stránky

Ne všechny úpravy však aktualizují znění s ohledem na odkazy a citace z rámce tak, aby odkazovaly na novelizovaný Konceptní rámec. Některá znění jsou aktualizována pouze tak, aby ukazovala, na kterou verzi Rámce odkazují nebo že definice ve standardu nebyly aktualizovány pomocí nových definic obsažených v novelizovaném Konceptním rámci.

Novelizace IFRS 3: Definice podniku

V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, bude-li to relevantní, přičemž s ohledem na charakter dosavadní činnosti Fondu, kdy Fond disponuje investicemi pouze v investičních majetkových účastech, tedy takových, které nezakládají právo ovládat či spoluovládat danou účetní jednotku, se nepředpokládá, že by tato novelizace měla mít dopad na účetní závěrku Fondu ode dne její prvotní aplikace.

Novelizace IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Standardy dosud nepřijaté EU

- IFRS 14: Časové rozlišení při cenové regulaci
- IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé



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:

3.1. 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.

3.2. 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 23.

4. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Nájemné</i>	49 325	95 243
<i>Přecenění investičního majetku</i>	-	231 076
<i>Ostatní výnosy z investičního majetku</i>	698	-
<i>Celkem</i>	50 023	326 319

5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Materiál</i>	-	209
<i>Spotřeba energie</i>	443	780
<i>Náklady na depozitáře</i>	72	144
<i>Náklady na obhospodařování – AMISTA</i>	689	1 846
<i>Poradenské služby</i>	149	179
<i>Opravy a údržba</i>	viz bod 6.	593
<i>Ostatní náklady (správa nemovitostí)</i>	viz bod 6.	2 674
<i>Celkem</i>	1 353	6 425

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Pojistná událost</i>	107	198
<i>Ostatní provozní výnosy</i>	5	82
<i>Celkem</i>	112	280

Následující tabulka zobrazuje výpočet splatné daně z příjmů:

Splatná daň z příjmů:

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Zisk před zdaněním dle IFRS</i>	46 134	322 535
<i>Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem</i>	-429	-231 076
<i>Zisk před zdaněním dle CAS</i>	45 705	91 459
<i>Úprava na daňový základ – nedaňové náklady</i>	8 881	1 974
<i>Položky snižující základ daně</i>	49	18 812
<i>Daňový základ</i>	36 873	74 521
<i>Daň vypočtena při použití platné sazby</i>	1 850	3 726
<i>Upřesnění daňové povinnosti minulých let</i>	-	-504
<i>Sazba splatné daně z příjmů</i>	5 %	5 %
<i>Daň z příjmů</i>	1 850	3 222
<i>Odložená daň</i>	-	12 422
<i>Efektivní sazba daně</i>	4,1 %	4,8 %

10. INVESTIČNÍ MAJETEK

Investiční majetek ve výši 1 261 627 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 1 253 969 tis. Kč) je tvořen pozemky a stavbami především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. Do investičního majetku jsou zahrnuty rovněž hmotné movité věci ve výši 113 tis. Kč (2018: 113 tis. Kč). K 30. červnu 2019 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku z důvodu pořízení nových nemovitostí. K 1. červenci 2019 ani k 31. prosinci 2018 nebyly žádné z nemovitostí zastaveny ve prospěch věřitelů.

Přímé provozní příjmy související s investičním majetkem jsou v období do 1. července 2019 ve výši 50 023 tis. Kč a přímé provozní výdaje ve výši 3 925 tis. Kč.

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Stav k 1. lednu</i>	1 253 969	1 021 074
<i>Přírůstky</i>	15 197	1 831
<i>Úbytky</i>	-7 538	-13
<i>Dopad změn reálné hodnoty</i>	-	231 076
<i>Stav k 1. červenci</i>	1 261 627	1 253 968

11. OSTATNÍ PODÍLY

Ostatní podíly představují nakoupené investiční akcie investičního fondu denominované v českých korunách. Fondem držený podíl je pod 20% hodnoty investičního fondu.

V období do 1. července 2019 došlo k navýšení drženého objemu investičních akcií Fondu ve společnosti Jet Investment, a.s. ve dvou vlnách, a to ve výši 3 990 tis. Kč a 5 435 tis. Kč, tedy v celkové výši 9 425 tis. Kč. Jelikož Fond přeceňuje majetkové účasti ročně, ke konci účetního období, nedošlo k přecenění těchto majetkových účastí v období do 1. července 2019.



12. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
Poskytnuté půjčky	223 476	358 591
<i>Z toho: Spřízněným stranám</i>	<i>223 476</i>	<i>228 591</i>
<i>Ostatním subjektům</i>	<i>-</i>	<i>130 000</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>130 000</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>223 476</i>	<i>228 591</i>
Celkem	223 476	358 591

Poskytnuté půjčky jsou evidovány v amortizované hodnotě. Úroková míra je fixní – 7,5 % p. a.

13. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	<i>17 842</i>	<i>14 539</i>
<i>Jiné pohledávky</i>	<i>80 139</i>	<i>81 087</i>
<i>Dohadné účty aktivní</i>	<i>2 238</i>	<i>1 109</i>
<i>Úprava hodnoty pohledávek z obchodních vztahů</i>	<i>- 10 148</i>	<i>- 10 343</i>
<i>Zaplacené zálohy</i>	<i>566</i>	<i>7</i>
Celkem	90 635	86 399
<i>Krátkodobé</i>	<i>90 635</i>	<i>86 399</i>
<i>Dlouhodobé</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	90 635	86 399

Položka Jiné pohledávky zahrnuje zejména pohledávky vůči společnosti Outulný a.s. ve výši 79 969 tis. Kč (31. prosince 2018: 79 969 tis. Kč).

14. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

<i>Tis. Kč</i>	<i>1. 7. 2019</i>	<i>31. 12. 2018</i>
<i>Běžné účty u bank</i>	<i>145 652</i>	<i>134 922</i>
<i>Pokladní hotovost</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Celkem	145 653	134 923

15. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 1. červenci 2019 tvoří upsaný základní kapitál 2 367 ks (31. prosince 2018: 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.



Fondový kapitál

V Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	2 367	2 367
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	2 405 640	2 405 640
Fondový kapitál na zakladatelskou akcií (Kč)	1 016,32	1 016,32

16. INVESTIČNÍ AKCIE

Fond vydává investiční akcie, a to k Fondu jako takovému, vykazané v rámci čistých aktiv připadající na držitele investiční akcie. Fond vykazuje investiční akcie jako závazek v souladu s IAS 32. 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.

V Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Počet vydaných investičních akcií (ks)	234 333	234 333
Fondový kapitál investiční části (Kč)	1 496 148 825	1 451 865 000
Fondový kapitál na investiční akcií (Kč)	6 384,71	6 196

17. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Emitované dluhopisy	74 937	210 417
Celkem	74 937	210 417
Dlouhodobé	74 937	210 417
Krátkodobé	-	-
Celkem	74 937	210 417

Dluhopisy emise Venetum (k 1. červenci 2019: 54 937 tis. Kč, k 31. prosinci 2018: 54 937 tis. Kč) jsou vydány jako obecný druh dluhopisů ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Dluhopisy přešly pod Fond následkem realizace fúze sloučením nástupnické společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se zanikající společností VENETUM, spol. s r.o., jak je uvedeno v projektu fúze sloučením ze dne 27. 11. 2017. Jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a. a jsou splatné v roce 2022.

Dluhopisy Outulný a.s. (k 1. červenci 2019: 20 000 tis. Kč, k 31. prosinci 2018: 20 000 tis. Kč) jsou vydány jako obecný druh dluhopisů ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Dluhopisy přešly do Fondu následkem realizace přeměny formou rozdělení odštěpením sloučením odštěpované části jmění společnosti Outulný, a.s. s nástupnickou společností Outulný uzavřený investiční fond, a.s., jak je uvedeno v projektu ze dne 29. 12. 2014. Jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,0 % p.a. a jsou splatné v roce 2022.



18. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

Odložený daňový závazek k 1. červenci 2019 nebyl pro účely závěrky k 1. červenci 2019 počítán a zůstal tedy beze změny ve výši předchozího roku 43 860 tis. Kč a je tvořen rozdílem mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku a vytvořenou opravnou položkou k pohledávkám.

Daňovým závazkem je odvod na DPH, který k 1. červenci 2019 činil 2 617 tis. Kč.

19. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

Tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů	82 281	101 387
Ostatní závazky	23 498	22 436
Přijaté zálohy	1 281	1 875
Dohadné účty pasivní	2 442	474
Celkem	109 502	126 172
Dlouhodobé	20 975	19 974
Krátkodobé	88 527	106 198
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	109 502	126 172

Ostatní závazky zahrnují zejména závazek z titulu úroku z dluhopisů za Ing. Outulným ve výši 12 831 tis. Kč (31. prosince 2018: 18 208 tis. Kč).

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující transakce se spřízněnými osobami.

Tis. Kč	K 1. 7. 2019		Za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019		Typ transakce
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady	
<i>Ing. Outulný</i>	-	101 897	-	3 020	N – finanční Z – finanční i obchodní
<i>Outulný VHS spol. s r.o.</i>	7 953	-	-	-	P – obchodní
<i>OK mont-STM, spol. s r.o.</i>	535	-	-	-	P – obchodní
<i>Outulný, a.s.</i>	80 090	234	-	2 268	P – finanční Z – obchodní
<i>Bites Industrial Park a.s.</i>	65 734	-	755	-	N – obchodní P – finanční
<i>Outulný BETA, s.r.o.</i>	93 185	-	2 973	-	V – finanční P – finanční
<i>CF invest a.s.</i>	64 557	-	2 284	-	V – finanční P – finanční
<i>Amista</i>	-	148	-	581	Z – obchodní N – obchodní
Celkem	312 054	102 279	6 012	5 869	



Tis. Kč	K 31. 12. 2018		Za rok končící 31. 12. 2018		Typ transakce N – finanční Z – finanční i obchodní P – finanční P – finanční P – obchodní P – obchodní V – obchodní N – obchodní P – finanční Z – obchodní N – obchodní P – finanční V – finanční P – finanční V – finanční P – finanční V – finanční N – obchodní
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady	
<i>Ing. Outulný</i>	-	100 680	-	6 083	
<i>ORBIA, spol. s r.o.</i>	268	-	-	-	
<i>OUTULNÝ materiály s.r.o.</i>	700	-	-	-	
<i>Outulný VHS spol. s r.o.</i>	7 953	-	-	-	
<i>OK mont-STM, spol. s r.o.</i>	600	-	54	30	
<i>Outulný, a.s.</i>	80 090	18 421	-	795	
<i>Bites Industrial Park a.s.</i>	73 678	-	478	-	
<i>Outulný BETA, s.r.o.</i>	91 076	-	9 590	-	
<i>CF invest a.s.</i>	62 869	-	1 129	-	
<i>Amista</i>	-	132	-	1 786	
<i>Celkem</i>	317 234	119 233	11 251	8 694	

Ovládající osobou Fondu je v období do 1. července 2019 fyzická osoba Ing. Svatoslav Outulný. Transakce s ovládající osobou jsou zahrnuty v tabulce Transakcí spřízněných osob jako "Ing. Outulný".

Součástí managementu Fondu jako statutární ředitel jednala v období do 1. července 2019 společnost AMISTA investiční společnost, a.s. Odměna za obhospodařování Fondu činila této společnosti v období do 1. července 2019 částku 60 tis. Kč.

V souvislosti se zaměstnanci a klíčovými členy vedení Fondu, Fond neneviduje žádné budoucí závazky plynoucí ze zaměstnaneckých požitků, či odměn klíčových členů vedení Fondu.

21. 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.



21.1. 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

	<i>Podíl na celkové hodnotě aktiv</i>	
	1. 7. 2019	31. 12. 2018
<i>Investiční majetek</i>	72,76 %	68,3 %
<i>Poskytnuté půjčky</i>	12,89 %	19,5 %
<i>Celkem</i>	85,65 %	87,9 %

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 závazky, které jsou neúročené nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

<i>Tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>Od 3 měs. do 1 roku</i>	<i>Od 1 roku do 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Celkem</i>
<i>K 1. červenci 2019</i>					
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	145 653	-	-	-	145 653
<i>Celkem</i>	145 653	-	-	-	145 653
<i>Přijaté úvěry a půjčky</i>	-	-	-	-	-
<i>Celkem</i>	-	-	-	-	-
<i>Gap</i>	145 653	-	-	-	145 653



<i>Tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>Od 3 měs. do 1 roku</i>	<i>Od 1 roku do 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Celkem</i>
K 31. prosinci 2018					
<i>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</i>	134 923	-	-	-	134 923
<i>Celkem</i>	134 923	-	-	-	134 923
<i>Přijaté úvěry a půjčky</i>	-	-	-	-	-
<i>Celkem</i>	-	-	-	-	-
<i>Gap</i>	134 923	-	-	-	134 923

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond eviduje v cizoměnových transakcích jako převažující měnu EURO a není vystaven významnému měnovému riziku. K 1. červenci 2019 i k 31. prosinci 2018 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

21.2. 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.

Fond zvážil stávající podmínky a přiměřené a doložitelné informace o budoucnosti, které měl k dispozici. Jelikož Fond vyhodnotil, že riziko úvěrové ztráty z poskytnutých půjček není významné, jelikož k 1. červenci 2019 nebyla žádná půjčka po splatnosti, neúčtoval v tomto období o opravných položkách z očekávaných úvěrových ztrát. V případě, že by Fond předpokládal riziko úvěrové ztráty v následujících 12 měsících, zaúčtoval by opravnou položku v souladu s IFRS 9.



Analýza úvěrového rizika

Rating k 1. 7. 2019	Bez ratingu	Celkem
Investiční majetek	1 261 627	1 261 627
Poskytnuté půjčky	223 476	223 476
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	90 635	90 635
Peníze a peněžní ekvivalenty	145 653	145 653
Celkem	1 721 391	1 721 391

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

Opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů

Fond účtuje o opravných položkách k pohledávkám z obchodních vztahů. V účetním období končícím 1. 7. 2019 Fond evidoval opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů v celkové výši 10 148 tis. Kč (2018: 10 343 tis. Kč) a byly zrušeny opravné položky v částce 195 tis. Kč.

21.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit fondu 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.

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. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

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 specifikace	Celkem
K 1. červenci 2019						
Investiční majetek	-	-	-	-	1 261 627	1 261 627
Poskytnuté úvěry a půjčky	-	241 554	-	-	-	241 554
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	9 425	9 425
Finanční instrumenty	133	-	-	-	-	133
Pohledávky z obchodních vztahů	90 635	-	-	-	-	90 635
Daňové pohledávky	2 961	-	-	-	-	2 961
Peníze a peněžní ekvivalenty	145 653	-	-	-	-	145 653
Celkem	239 383	241 554	-	-	1 271 053	1 751 990
Obchodní a ostatní závazky	92 968	-	-	-	-	92 968
Ostatní dlouhodobé závazky	-	-	20 975	-	-	20 975
Emitované dluhopisy	-	-	74 937	-	-	74 937

Odložený daňový závazek	-	-	-	-	43 860	43 860
Daňové závazky	-	2 617	-	-	-	2 617
Vlastní kapitál a Čistá aktiva připadající k investičním akciím	-	-	-	-	1 516 633	1 516 633
Celkem	92 968	2 617	95 912	-	1 560 493	1 751 990
Gap	146 415	238 937	-95 912	-	-289 440	-
Kumulativní gap	146 415	385 352	289 440	289 440	-	-

Tis. Kč	Od 3				Bez specifikace	Celkem
	Do 3 měs.	měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let		
K 31. prosinci 2018						
Investiční majetek	-	-	-	-	1 253 969	1 253 969
Poskytnuté úvěry a půjčky	-	228 591	130 000	-	-	358 591
Podíly v ovládaných osobách	-	-	-	-	-	-
Finanční instrumenty	447	-	-	-	-	447
Pohledávky z obchodních vztahů	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 připadající 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	-	-

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

22. 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 aplikací 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. Vzhledem ke krátkodobé splatnosti pohledávek, ostatních aktiv, závazků a ostatních závazků, které jsou oceňovány amortizovanou hodnotou s využitím efektivní úrokové sazby, jak je uvedeno v samostatných bodech této účetní závěrky, lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

23. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

23.1. Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

Majetek jako Investiční příležitost ve fondu jsou majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva. Majetkové účasti ve společnostech a ostatní investiční aktiva jsou oceněny reálnou hodnotou.

V případě pokladní hotovosti je předpoklad, že nominální hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou.

V případě krátkodobých aktiv a závazků je předpoklad, že účetní hodnota položek vykázaných ve sloupci Amortizovaná hodnota je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Hierarchie reálné hodnoty

	Tis. Kč	Úroveň 3	Amortizovaná hodnota	Celkem
K 1. červenci 2019				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a v amortizované hodnotě				
Ostatní podíly	9 425	-	-	9 425
Poskytnuté půjčky	-	-	223 476	223 476
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	133	-	-	133
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	-	90 635	90 635
Peníze a peněžní ekvivalenty	145 653	-	-	145 653
Finanční aktiva celkem	155 211	155 211	314 111	469 322

Ostatní dlouhodobé závazky	-	20 975	20 975
Emitované dluhopisy	-	74 937	74 937
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	88 527	88 527
Finanční pasiva celkem	-	184 439	184 439
Celkem	155 211	498 550	653 761

	Tis. Kč	Úroveň 3	Amortizovaná hodnota	Celkem
K 31. prosinci 2018				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a v amortizované hodnotě				
Ostatní podíly	-	-	-	-
Poskytnuté půjčky	-	358 591	358 591	358 591
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	447	-	447	447
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	-	86 456	86 456	86 456
Peníze a peněžní ekvivalenty	134 923	-	134 923	134 923
Finanční aktiva celkem	135 370	445 047	580 417	580 417
Ostatní dlouhodobé závazky	19 974	-	19 974	19 974
Emitované dluhopisy	210 417	-	210 417	210 417
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-	106 217	106 217	106 217
Finanční pasiva celkem	230 391	106 217	336 608	336 608
Celkem	365 761	551 264	917 025	917 025

Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období. Například investice do nemovitostí jsou oceňovány znaleckým posudkem na úrovni reálné hodnoty k rozvahovému dni v souladu s IFRS. Pro výpočet této hodnoty jsou použity jednak účetní podklady, podklady dostupné z veřejných rejstříků. Pro ocenění se využívá především metody výnosové, která je podpořena metodou nákladovou. V rámci těchto metod je spočtena věcná hodnota staveb, ze které se určuje výše obvyklé investice, která zajistí udržení technické hodnoty nemovitostí.

Výnosová metoda

Umožňuje sestavit podrobný model budoucích ekonomických výsledků souvisejících s pronájmem nemovité věci. Vychází z uskutečněného nebo očekávaného příjmu majetku, diskontovanému odpovídající mírou výnosnosti.

Rovněž vychází z předpokladu, že komerční objekt je pořízován jako investice za účelem pronájmu. Metoda vychází ze stanovení příjmů z nájemného ponížené o určité procento beroucí v potaz neúplné pronajmutí prostor, a výdajů na dosažení příjmů z nájemného (např. daň z nemovitostí, pojištění staveb, roční výdaje na opravy a údržbu staveb, správu nemovitostí apod.).

Porovnávací metoda

Metoda vychází z porovnání nemovitých věcí odrážející veškeré aspekty a motivace, které mají potenciální kupující a prodávající, a může být provedena například pomocí multikriteriální metody přímého porovnání. Touto metodou je pomocí statistik zjištěna cena průměrná, případně i minimální a maximální.



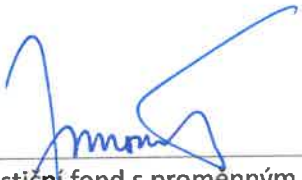
24. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení účetní závěrky došlo v České republice i ve světě k rozšíření nákazy koronavirem, doprovázené nařízením celostátní karantény, v důsledku čehož došlo k omezení ekonomiky státu. Dopad této situace se ukáže v následujících měsících. Vzhledem k charakteru investic Fondu, kdy převažují investice v oblasti nemovitostí, bude záležet na trhu a jeho reakcích na nastalou situaci, nicméně Fond nepředpokládá významné riziko, které by převyšovalo už tak očekávané ochlazení trhů v důsledku přirozených ekonomických cyklů.

Dále byl dne 18. 12. 2019 vyhotoven Projekt přeměny sloučením společnosti s ručením omezeným a investičního fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů, kde zúčastněnými subjekty jsou společnost Třebíč Investments, s.r.o. jako zanikající společnost a Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jako nástupnická společnost. Rozhodným dnem fúze sloučením je den 2. 7. 2019. Z tohoto důvodu byla sestavena tato účetní závěrka za zkrácené účetní období.

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným jiným významným událostem.

V Praze dne 10. 4. 2020



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

a) Výkaz o finanční situaci

Aktiva

tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Krátkodobá aktiva	19	19
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	19
Pohledávky z obchodních vztahů	2 387	-
Aktiva celkem	2 406	19

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Výsledek hospodaření běžného období	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých období	39	39
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	-	-2 387
Vlastní kapitál a závazky celkem	2 406	19

b) Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční výsledek hospodaření	-	-
Výsledek hospodaření před zdaněním	-	-
Výsledek hospodaření po zdanění	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-

Položka Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 2 387 tis. Kč (k 31. 12. 2018 jako Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky: -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 závazky. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

Finanční výkazy investiční části fondu

a) Výkaz o finanční situaci

Aktiva

tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva	1 271 052	1 383 969
Investice do nemovitostí	1 261 627	1 253 969
Ostatní dlouhodobé podíly	9 425	-
Poskytnuté půjčky	-	130 000
Krátkodobá aktiva	462 840	451 534
Poskytnuté půjčky	223 476	228 591
Ostatní finanční aktiva	133	447
Daňové pohledávky	2 961	1 137
<i>Daň z příjmů – splatná</i>	<i>2 960</i>	<i>1 137</i>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	90 635	86 399
<i>Pohledávky za odběrateli</i>	<i>17 842</i>	<i>14 539</i>
<i>Poskytnuté zálohy</i>	<i>566</i>	<i>7</i>
<i>Ostatní pohledávky</i>	<i>72 228</i>	<i>71 853</i>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	145 635	134 904
Časové rozlišení aktiv	0	57
Aktiva celkem	1 733 892	1 835 503
tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál	-	-
Dlouhodobé závazky	139 772	274 251
Emitované dluhopisy	74 937	210 417
Ostatní dlouhodobé závazky	20 975	19 974
Odložený daňový závazek	43 860	43 860
Krátkodobé závazky	93 530	109 354
Daňové závazky	2 617	782
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	90 913	108 572
Časové rozlišení pasiv	4 441	33
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	1 496 149	1 451 865
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)	6 385	6 196
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 733 892	1 835 503

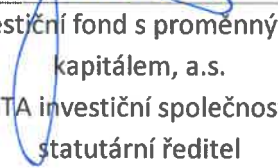
b)



Výkaz o úplném výsledku hospodaření

tis. Kč	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Výnosy z investičního majetku	50 023	326 319
Správní náklady	- 5 063	-6 425
<i>Materiál a energie</i>	-443	-989
<i>Služby</i>	-4 533	-5 436
Čistý provozní výsledek hospodaření	44 960	319 894
Ostatní provozní výnosy	112	281
Ostatní provozní náklady	- 514	-3 023
Provozní výsledek hospodaření	44 558	317 152
Finanční výnosy	6 633	14 954
<i>Výnosové úroky</i>	6 012	11 198
<i>Ostatní finanční výnosy</i>	621	3 756
Finanční náklady	- 5 057	-9 366
<i>Nákladové úroky</i>	-3 021	-6 083
<i>Ostatní finanční náklady</i>	-2 036	3 283
Finanční výsledek hospodaření	1 576	5 588
Výsledek hospodaření před zdaněním	46 134	322 740
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	- 1 850	-3 222
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-	-12 422
Výsledek hospodaření po zdanění	44 284	307 096
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	44 284	307 096

V Praze dne 10. 4. 2020



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





Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 1. červenci 2019

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

Praha, duben 2020



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17017
IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ24823244
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek nebo Ing. Ondřej Horák nebo Mgr. Pavel Bareš
Předmět činnosti:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2019 až 1. července 2019
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Kariín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 1. 7. 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období končící 1. 7. 2019 a komentáře k těmto výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 1. 7. 2019, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019 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 Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Audit účetní závěrky investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za část období roku 2019 byl proveden z důvodu plánované fúze sloučením s obchodní společností Třebíč Investments, s.r.o.

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění dlouhodobých aktiv

Hodnota nemovitostního portfolia účetní jednotky představuje k datu účetní závěrky nejvýznamnější část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje dlouhodobá aktiva k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně provedeném ocenění aktiv a správnosti promítnutí přecenění do účetní závěrky (nahodnocení hodnoty aktiv).

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v bodě 2.8 a 10 komentáře k účetní závěrce.

Účtování výnosů z nájmu nebytových prostor

Hlavní část výnosů v účetním období je realizována z uzavřených nájemních smluv, které představují riziko v případě jejich nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Informace k tržbám z nájmu jsou uvedeny v bodě 2.7 a 4 komentáře k účetní závěrce.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostního portfolia účetní jednotky.

V rámci našich testů jsme ověřili, že provedené ocenění je metodicky správné a výsledné ocenění zobrazuje reálnou hodnotu nemovitostního portfolia účetní jednotky. Dále jsme vyhodnotili, jak je výsledné ocenění vykázáno v účetní závěrce a popsáno v komentáři účetní závěrky.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly analytické testy spočívající v porovnání s tržbami v minulém období a vysvětlení případných odchylek. Dále byly provedeny detailní testy nájemních smluv, kdy jsme porovnali výši nájemného dle smlouvy a zaúčtované částky v účetním období. Tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a odpovídají nájemním smlouvám.

Správné vykázání v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Účetní jednotka druhým rokem sestavuje účetní závěrku na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Námi provedené auditorské postupy byly mimo jiné zaměřeny na klasifikaci jednotlivých složek aktiv, závazků, čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, nákladů a výnosů v souladu s IFRS a na dostatečné zveřejnění informací v komentáři k účetní závěrce v souladu s požadavky IFRS.



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. Výroční zprávu bychom podle předpokladu měli mít k dispozici po datu zprávy auditora, tj. po zápisu fúze sloučením do obchodního rejstříku, jak bylo dohodnuto s Českou národní bankou.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi specifikovanými výše, jakmile nám budou zpřístupněny, a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Jestliže po seznámení s výroční zprávou dojdeme k závěru, že obsahuje významné (materiální) nesprávnosti, budeme povinni o této skutečnosti uvědomit osoby pověřené správou a řízením společnosti.

Odpovědnost statutárního ředitele, správní rady a výboru pro audit za účetní závěrku

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

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně 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 prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali 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 27. 06. 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

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 13. 04. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společenstvem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze dne 13. dubna 2020



Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959
NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti: 096

