

## POLOLETNÍ ZPRÁVA

### EMITENTA

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

se sídlem Truhlářská 1108/3, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00

**(za období 1. 1. 2016 – 30. 6. 2016)**

**(dále také „sledované období“)**

(neauditovaná, nekonsolidovaná)

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

**AMISTA** investiční společnost, a.s.

## **Obsah**

1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech .....	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta .....	2
3. Informace o činnosti Emitenta .....	7
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	11

## 1. Základní údaje o emitentovi a jeho cenných papírech

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

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

IČO: 24823244

DIČ: CZ 24823244

(dále také „**Fond nebo Emitent**“)

Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/outulny>

Telefonní číslo: +420 226 251 010

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 17017

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 16. března 2011

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapisovaný základní kapitál: 2.367.000 Kč

Depozitář Fondu: Komerční banka, a.s., IČO: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

Obhospodařovatel Fondu: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 106 26.

## Cenné papíry

### Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinné

Počet kusů: 2 367 ks

### Investiční akcie

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 234 333 ks

ISIN: CZ0008041860

Název emise: OUTULNÝ IFPZK

## 2. Číselné údaje a informace Emitenta

Cenné papíry Fondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ke dni 8. 1. 2016.

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., O účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky od 1. ledna 2017.

Tato pololetní zpráva je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. O účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a není ověřena auditorem. Číselné údaje Rozvahy k 31. 12. 2015 jsou ověřeny auditorem v rámci ověření účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2015.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

**ROZVAHA**
**AKTIVA**

tis. Kč		30.6.2016	31.12.2015
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	144 950	115 318
	v tom: a) splatné na požádání	144 950	115 318
	b) ostatní pohledávky	0	
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 168	1 253
	v tom: a) splatné na požádání	1 168	1 253
	b) ostatní pohledávky	0	
7	Účasti s podstatným vlivem	0	
	z toho: v bankách	0	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	2 000	2 000
	z toho: v bankách	0	
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	32	63
	z toho: a) zřizovací výdaje	32	63
	b) goodwill	0	
	c) ostatní	0	
10	Dlouhodobý hmotný majetek	602 964	602 964
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost	0	
	b) ostatní	602 964	602 964
11	Ostatní aktiva	218 017	228 632
13	Náklady a příjmy příštích období	1 614	945
<b>Aktiva celkem</b>		<b>970 744</b>	<b>951 175</b>

**PASIVA**

tis. Kč		30.6.2016	31.12.2015
3	Závazky z dluhových cenných papírů	150 000	150 000
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	150 000	150 000
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4	Ostatní pasiva	102 609	101 667
5	Výnosy a výdaje příštích období	0	627
6	Rezervy	142	10 422
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	142	10 422
	c) ostatní	0	0
7	Podřízené závazky	0	0
8	Základní kapitál	236 700	236 700
	z toho: a) splacený základní kapitál	236 700	236 700
	b) vlastní akcie	0	0
9	Emisní ážio	52	52
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	10 664	10 664
	v tom: a) povinné rezervní fondy	10 664	10 664
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
	d) rizikové fondy	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12	Kapitálové fondy	80 000	80 000
13	Oceňovací rozdíly	-3 648	-3 648
	z toho: a) z majetku a závazků	-3 648	-3 648
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
	c) Ostatní oceňovací rozdíly	0	0
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	364 691	137 094
14	Zisk nebo ztráta za účetní období	29 533	227 597
16	Vlastní kapitál	707 329	688 459
	<b>Pasiva celkem</b>	<b>970 744</b>	<b>951 175</b>

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

tis. Kč	30.6.2016	30.12.2015
Hodnoty předané k obhospodařování	970744	951 175

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

tis. Kč	od 1.1.2016 do 30.6.2016	od 1.1.2015 do 30.6.2015
5 Náklady na poplatky a provize	-11	-11
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	33 669	36 195
v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku	34 208	37 234
b) zisk z neprovozního dlouhodobého hmotného majetku v období do zápisu fúze v obchodním rejstříku	0	0
c) trvalé snížení neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	0	0
d) ostatní	-539	-1 040
7 Ostatní provozní výnosy	120	0
8 Ostatní provozní náklady	-121	-602
9 Správní náklady	-4 006	-4 607
v tom: a) náklady na zaměstnance	0	0
z toho: aa) mzdy a platy	0	0
ab) sociální a zdravotní pojištění	0	0
ac) ostatní náklady na zaměstnance	0	0
b) ostatní správní náklady	-4 006	-4 607
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-32	-32
v tom: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0	0
b) tvorba rezerv k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
c) opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku	0	0
d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	-32	-32
e) tvorba opravných položek k dlouhodobému nehmotnému majetku	0	0
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-85	0
v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
b) tvorba rezerv za záruky	0	0
c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek	-85	0
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29 533	30 943
20 Mimořádné výnosy	0	0
21 Mimořádné náklady	0	0
23 Daň z příjmů	0	0
24 <b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>29 533</b>	<b>30 943</b>

**Srovnávacím obdobím je v případě:**

- **Výkazů Rozvahy a Podrozvahových položek** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2015, které bylo auditováno
- **Výkazu zisku a ztráty** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června

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

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

**Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2016 a 30. 6. 2016 došlo k následujícímu vývoji a změnám:**

- Celková aktiva se zvýšila o 2,1 % a dosahují hodnoty 970 744 tis. Kč. Největší položka aktiv (62 %) představovaná dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 602 964 tis. Kč zůstala za sledované období zcela nezměněna. Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen zejména budovami v hodnotě 485 616 tis. Kč a pozemky v hodnotě 97 943 tis. Kč. Fond eviduje ostatní dlouhodobý nehmotný majetek ve výši 318 tis. Kč ve formě zřizovacích výdajů. Zůstatková hodnota k 31. 12. 2015 činí 63 tis. Kč, k 30. 6. 2016 činí 32 tis. Kč.
- Druhou největší složkou majetku Fondu (22 % z Aktiv) jsou Ostatní aktiva ve výši 218 661 tis. Kč, z toho 130 000 tis. tvoří pohledávky z emitovaných dluhopisů a 80 461 tis. Kč pohledávky, které vznikly v souvislosti s přechodem jmění odštěpované části rozdělované společnosti Outulný, a.s., která přešla na Fond jako nástupnickou společnost.
- Hodnota vlastního kapitálu vzrostla o 2,7 % na 707 329 tis. Kč, neboť zisk za uplynulé období nebyl nerozdělen. Největší položku na straně pasiv (37,6 %) tvoří nerozdělený zisk z předchozích období ve výši 364 691 tis. Kč a dále splacený základní kapitál ve výši 236 700 tis. Kč (24,4 % celkových pasiv).
- V kategorii ostatních pasiv došlo k jejich nárůstu o 0,9 % na hodnotu 102 609 tis. Kč, zejména v důsledku zvýšení přijatých záloh a zvýšení daňového závazku.
- Významnou změnou na straně pasiv je rozpuštění rezervy na daň z příjmů ve výši 10 280 tis. Kč, která byla tvořena na daň vztahující se ke zdaňovacímu od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 (21 měsíců) a proučtována na daňovou povinnost.
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2016 se oproti stejnému období roku 2015 snížil o 1 410 tis. Kč, tj. o 4,6 %. Zisk ve výši 29 533 tis. Kč byl realizován zejména tržbami z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku ve výši 34 208 tis. Kč, které však oproti stejnému období roku 2015 poklesly o 8,1 %. Největší nákladovou položku představovaly ostatní správní náklady ve výši 4 006 tis. Kč. Tyto náklady se oproti minulému období snížily o 13 %. Snížení ostatních správních nákladů o 601 tis. Kč sice mělo kladný vliv na hospodářský výsledek, ale nevykompenzovalo snížení tržeb z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku o 3 026 tis. Kč. Z tohoto důvodu došlo ke snížení celkového zisku.



### 3. Informace o činnosti Emitenta

- **Činnost Emitenta**

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

Hlavním strategickým cílem Fondu je dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia Fondu a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia Fondu. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci krajských měst České republiky.

V současné době je realizována pouze běžná správa a údržba nemovitostního portfolia Fondu a uzavírání nájemních vztahů k doposud nepronajatým nemovitým věcem menšího rozsahu a významu možného příjmu finančních prostředků plynoucího pro Fond z těchto pronájmů.

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

Ve sledovaném období nedošlo k událostem či transakcím, které by měly významný dopad na výsledek hospodaření Fondu.

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

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

Portfolio Fondu bude v budoucím období i nadále zaměřeno na nemovitosti v následujících lokalitách: Třebíč, Velká Bíteš, Brno, Jihlava, Židlochovice, Brněnské Ivanovice, Velké Albrechtice, Pohořelice, Náměšť nad Oslavou, Hartvíkovice, Kramolín a Tuřany.

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

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

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

Fond vlastní v rámci České republiky v jednotlivých městech a obcích široce diverzifikované portfolio nemovitostí. Vzhledem k současnému ekonomickému vývoji, vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých fond nemovitosti vlastní, lze riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

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

Fond k 30. 6. 2016 nevyužíval k financování své investiční činnosti žádné úvěry ani zápůjčky.

*Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.*

b) Riziko vypořádání

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

Riziko vypořádání podstupuje Fond zejména při realizaci investiční činnosti a zejména při pronájmu nemovitostí v portfoliu. V případě nájmu je riziko řízeno zejména smluvními podmínkami přímo v nájemních smlouvách, kdy jsou vedle prověření protistrany využívány i další nástroje, jako je například složení jistoty ze strany nájemce na případnou úhradu neuhrazeného nájemného či na úhradu způsobené škody. V případě nákupů či prodejů nemovitých věcí je pak pro omezení rizika využíváno institutů notářských a advokátních úschov, příp. vázaných účtů, což riziko vypořádání také minimalizuje. Zároveň Fond drží dlouhodobě stálé portfolio bez výrazných změn v jeho složení, což také ve vztahu k riziku vypořádání pozitivní.

*Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.*

## c) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptovat.

Jak bylo uvedeno výše, Fond očekává příznivý vývoj na realitním trhu, a proto je toto riziko ve sledovaném období a pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Portfolio Fondu je diverzifikováno v městech a obcích v rámci celé České republiky, čímž je tržní riziko sníženo. Mimo portfolia nemovitostí jsou tržním rizikem ovlivněny také obchodní podíly v držení Fondu. K 30. 6. 2016 drží Fond obchodní podíl ve výši 2 mil. Kč.

*Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.*

## d) Riziko stavebních vad

Jako jedno nejvíce vnímaných rizik u Fondu nemovitostního typu je riziko stavebních vad. Toto riziko může snížit významně hodnotu nemovitostních aktiv v majetku Fondu.

Fond je reálně vystaven riziku stavebních vad u nemovitostí, které již vlastní ve svém portfoliu, a dále pak u nemovitostí, které do svého portfolia nabývá. Stejně tak je riziku stavebních vad vystaven v případě oprav či technického zhodnocení již vlastněných nemovitostí. Při pořízování starších nemovitostí je riziko stavebních vad eliminováno Fondem prostřednictvím odborných posudků o stavu pořízovaných nemovitostí. U nemovitostí pořízovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnuje fond pozornost zejména pečlivému výběru dodavatele (reference, zkušenosti), a dále pak smluvním podmínkám ve smlouvách o dílo – zejména odpovědnosti za vady, záručním lhůtám, reklamačním podmínkám, příp. možnostem uplatnit sankce při neplnění povinností dle smlouvy. Aplikací výše uvedených opatření dochází k omezení rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

*Riziko stavebních vad lze vyhodnotit jako nízké.*

## e) Úvěrové riziko

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

K 30. 6. 2016 vykazuje Fond poskytnuté úvěry ve výši 1 168 tis. Kč. Úvěrové riziko je minimalizováno prověřováním bonity protistrany a využíváním instrumentu zajištění u poskytovaných úvěrů.

*Vzhledem k výši poskytnutých úvěrů lze úvěrové riziko hodnotit jako nízké.*

## f) Ostatní rizika

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

*Tato rizika lze hodnotit jako nízká.*

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

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

V tis. Kč k 30. 6. 2016

Protistrana	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady	Komentář	Propojení
OK mont – STM, spol. s r.o., IČO 155 29 827	0	0	29	0	Smlouva o nájmu nebytových prostor v Náměstí nad Oslavou a Kramolíně	Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami
Outulný VHS spol. s r. o., IČO 01430050	3 535	0	884	0	Smlouva o nájmu nebytových prostor v Náměstí nad Oslavou, Kramolíně a Hartvíkovicích	Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami
Outulný, a.s., IČO 26230992	1 872	0	1 872	0		Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami
Outulný, a.s., IČO 26230992	80 090	0	0	0	Ostatní pohledávky	Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami
Ing. Svatoslav Outulný,	0	80 187	0	0	Smlouva o nájmu nebytových prostor v Pohořelicích	
Ing. Svatoslav Outulný	0	1 800	0	0	Smlouva o nákupu pohledávky	
Ing. Svatoslav Outulný	0	470	0	0	Ostatní závazky	
Bites Industrial Park, IČO 277 52 348	200	0	0	0	Zápůjčka	Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami
Outulný materiály s.r.o., IČO 282 79 425	700	0	0	0	Zápůjčka	Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami
ORBIA s.r.o.	268	0	0	0	Zápůjčka	Smlouva mezi ovládanou sobou a ostatními propojenými osobami

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

V období mezi 1. 1. 2016 a sestavením této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

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

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2016)

- **MAN Praha Sever, a.s.**, IČO 03180344, (100% obchodní podíl) – společnost je vlastníkem souboru nemovitých aktiv v katastrálním území Postřižín, okres Mělník. Konkrétně se jedná o areál pro prodejní a servisní středisko MAN TRUCK & BUS CZECH REPUBLIC. V současné době jsou nemovitostní aktiva pronajata.

*Vzhledem ke skutečnosti, že hodnota výše uvedeného obchodního podílu je nevýznamná, není sestavována konsolidovaná pololetní zpráva Emitenta.*

#### 4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená mezitímní pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 30. 9. 2016

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