

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. 2017 – 30. 6. 2017)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

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	9
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	17

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 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. Vymezení konsolidačního celku Emitenta

Konsolidační celek (dále „Skupina“) je tvořena mateřskou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se sídlem v Praze a její majetkovou účastí MAN Praha Sever, a.s. Cílem investování mateřské společnosti (Emitenta) je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Jediným cílem Emitenta k držbě majetkových účastí je zhodnocení peněžních prostředků investorů. Mateřská společnost je tedy Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která svou majetkovou účast nekonsoliduje.

K 30. 6. 2017 Fond v souladu se svou investiční politikou investoval do níže uvedené majetkové účasti.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti
MAN Praha Sever, a.s.	Na Zámecké 1518/9, Nusle, 140 00 Praha 4	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Česká republika	100	Rozhodující vliv

Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond je Investiční jednotkou, dle IFRS 10, která:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se ve svém Statutu svým investorům zavázala, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

3. Číselné údaje a informace Emitenta

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

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

S ohledem na novelizaci ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fond od 1. 1. 2017 účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Na neinvestiční část fondu připadá pouze základní kapitál, ostatní položky vlastního kapitálu jsou součástí části investiční. Ve výši fondového kapitálu připadající na neinvestiční část byla poskytnuta vnitropodniková půjčka investičnímu středisku.

Součástí této Pololetní zprávy je konsolidovaná účetní závěrka, která podává informace o hospodaření skupiny Emitenta. Je tvořena Zkráceným výkazem o finanční situaci, Zkráceným výkazem o úplném výsledku hospodaření, Zkráceným výkazem o změnách vlastního kapitálu a Zkráceným výkazem o peněžních tocích.

Hodnoty uváděné ve výkazech jsou v tisících Kč. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za sledované období a za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazů o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2016, které bylo auditováno dle CAS;
- **Výkazu o úplném výsledku hospodaření** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června;
- **Výkazu o peněžních tocích** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června;
- **Výkazu o změnách vlastního kapitálu** srovnatelné období 6 měsíců počínaje lednem do června.

AKTIVA

Fond vykázal k 30. 6. 2017 aktiva v celkové výši 1 461 007 tis. Kč. Jejich hodnota oproti srovnávacímu období vzrostla o 48 504 tis. Kč (tj. o 3,43 %). Aktiva jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 1 016 100 tis. Kč, který obsahuje především nemovitý majetek v podobě staveb a pozemků především v oblasti Velké Bíteše, Náměště nad Oslavou a Třebíče. Veškerý investiční majetek drží Fond za účelem dlouhodobého zhodnocení. Další významnou položkou jsou poskytnuté půjčky ve výši 130 000 tis. Kč a ostatní aktiva ve výši 311 739 tis. Kč. Nejvyšší položkou ostatních aktiv jsou peněžní prostředky uložené na bankovních účtech v hodnotě 210 794 tis. Kč.

Majetek připadající na neinvestiční část fondu tvoří pohledávka za investiční částí, která k 30. 6. 2017 dosahuje výše 2 467 tis. Kč a vyplývá z hodnoty základního kapitálu a výše provozního příspěvku náležejících neinvestiční části.

PASIVA

Celková pasiva Fondu k 30. 6. 2017 jsou ve výši 1 461 007 tis. Kč a jsou tvořena především vlastním kapitálem v hodnotě 1 186 446 tis. Kč a dále vlastními dluhopisy ve výši 152 125 tis. Kč.

Fondový kapitál připadající investiční části fondu k 30. 6. 2017 dosáhl výše 1 183 984 tis. Kč, to je 5 052,5708 Kč na jednu investiční akcii.

HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Hospodaření Emitenta skončilo k 30. 6. 2017 se ziskem ve výši 49 525 tis. Kč, tento zisk je vyšší o 19 939 tis. Kč ve srovnání se ziskem k 30. 6. 2016 (tj. o 67,39 %). Během sledovaného období dosáhly výnosy z investičního majetku výše 53 287 tis. Kč, ty plynou z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, které drží Fond ve svém portfoliu. Výnosy z investičního majetku vzrostly díky vyšším výnosům z pronájmu. Finanční výnosy Fondu vzrostly oproti srovnávanému období o 864 tis. Kč, tj. téměř třikrát. Hlavním důvodem jsou výnosy z derivátových operací ve výši 980 tis. Kč, kterých v minulém období Fond nedosahoval. Naopak kurzové zisky byly oproti srovnávanému období nižší o 117 tis. Kč. Provozní náklady se v průběhu prvního pololetí roku 2017 podařilo Fondu snížit téměř na polovinu, a to především díky nižším nákladům na daně a ostatní poplatky za srovnatelné období.

Výsledek hospodaření připadající neinvestiční části je ve výši 95 tis. Kč. Výnosem neinvestiční části je provozní příspěvek od části investiční, nákladem jsou poplatky na administraci, obhospodařování a depozitáře náležející neinvestiční části.

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2017 se zvýšil o 65 844 tis. Kč oproti stavu k 30. 6. 2016, to představuje nárůst o 45,43 %. Peněžní tok je generován pouze z provozní činnosti.

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
k 30. červnu 2017

tis. Kč		30.6.2017	31.12.2016	1.1.2016
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva		1 148 100	1 132 264	734 964
1	Investiční majetek	1 016 100	1 000 264	602 964
2	Podíly v ovládaných osobách	2 000	2 000	2 000
13	Poskytnuté půjčky	130 000	130 000	130 000
Krátkodobá aktiva		312 907	280 239	211 244
4	Poskytnuté půjčky	1 168	1 168	1 253
<i>Ostatní aktiva</i>		311 739	279 071	209 991
38	Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	980	0	0
5	Daňové pohledávky	4 137	1 200	0
6	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	95 481	91 194	93 728
7	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	210 794	186 666	115 318
8	Časové rozlišení aktiv	347	11	945
Aktiva celkem		1 461 007	1 412 503	946 208
PASIVA				
Vlastní kapitál		1 186 446	1 136 921	688 396
10	Základní kapitál	2 367	2 367	2 367
39	Emisní ážio	52	52	52
11	Ostatní nedělitelné fondy	10 664	10 664	10 664
12	Ostatní kapitálové fondy	314 333	314 333	314 333
14	Výsledek hospodaření běžného období	49 525	448 525	0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	809 505	360 980	360 980
Dlouhodobé závazky		34 057	34 057	15 113
18	Ostatní dlouhodobé závazky	900	900	900
19	Odložený daňový závazek	33 157	33 157	14 213
Krátkodobé závazky		240 504	241 525	242 699
45	Krátkodobé finanční instrumenty	152 125	151 830	150 000
24	Daňové závazky	1 565	1 146	6 316
21	Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	86 814	86 643	85 756
23	Časové rozlišení aktiv a pasiv	0	1 906	627
Pasiva celkem		1 461 007	1 412 503	946 208

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Od 1.1. do 30.6.2017	Od 1.1. do 30.6.2016
26 Výnosy z investičního majetku	53 287	34 216
29 Správní náklady	-3 687	-3 300
Čistý provozní výsledek hospodaření	49 600	30 916
31 Ostatní provozní výnosy	0	120
32 Ostatní provozní náklady	-581	-901
Provozní výsledek hospodaření	49 019	30 135
33 Finanční výnosy	1 170	306
34 Finanční náklady	-664	-855
Finanční výsledek hospodaření	506	-549
Zisk/Ztráta z pokračujících činností před zdaněním	49 525	29 586
Zisk z pokračujících činností po zdanění	49 525	29 586
Celkový úplný výsledek hospodaření	49 525	29 586

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2016	2 367	52	10 664	314 333	360 980	688 396
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	29 585	29 586
Zůstatek k 30.6.2016	2 367	52	10 664	314 333	390 565	717 982

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 367	52	10 664	314 333	809 505	1 136 921
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	49 525	49 525
Zůstatek k 30.6.2017	2 367	52	10 664	314 333	859 030	1 186 446

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Od 1.1. do 30.6.2017	Od 1.1. do 30.6.2016
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	49 525	29 585
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-15 836	0
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	0	85
Změna stavu ostatních aktiv	-8 540	5 175
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	295	0
Změna stavu ostatních závazků	-1 316	-5 213
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	24 128	29 632
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	24 128	29 632
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	186 666	115 318
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	210 794	144 950

Vysvětlující poznámky k výkazům

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2017 a 30. 6. 2017 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Celková aktiva ve výši 1 461 007 tis. Kč oproti srovnávacímu období vzrostla o 48 504 tis. Kč (tj. o 3,43 %). Nárůst byl významný zejména u položek krátkodobých aktiv.
- Dlouhodobá aktiva Fondu k 30. 6. 2017 dosáhla hodnoty 1 148 100 tis. Kč, což je o 15 836 tis. Kč (tj. o 1,58 %) více oproti srovnávacímu období. Toto zvýšení bylo způsobeno poskytnutými zálohami na dlouhodobý hmotný majetek.

- Nejvyšší položkou dlouhodobých aktiv (88,5 %) je investiční majetek ve výši 1 016 100 tis. Kč, který je tvořen především pozemky a stavbami především v oblasti Třebíče, Náměště nad Oslavou a Velké Bíteše. Hodnota investičního majetku vzrostla právě díky poskytnutí záloh na dlouhodobý hmotný majetek.
- Největší složkou krátkodobého majetku Fondu (99,63 % z krátkodobých Aktiv) jsou Ostatní aktiva ve výši 311 739 tis. Kč. Z toho 210 794 tis. Kč tvoří peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, které zaznamenaly nárůst o 24 128 tis. Kč oproti srovnávacímu období. Další významnou položkou ve výši 95 481 tis. Kč jsou pohledávky z obchodních vztahů a dohadné účty. Ostatní aktiva oproti srovnávacímu období vzrostla o 32 668 tis. Kč.
- Hodnota vlastního kapitálu vzrostla o hodnotu zisku sledovaného období ve výši 49 525 tis. Kč na 1 186 446 tis. Kč. Zisk za uplynulé období nebyl rozdělen. Nerozdělený zisk minulých let a tvoří největší položku na straně pasiv (55,41 %).
- Dlouhodobé závazky Fondu zůstaly oproti srovnávacímu období beze změny a jsou tvořeny zejména odloženým daňovým závazkem ve výši 33 157 tis. Kč (97,36 % dlouhodobých závazků).
- Krátkodobé závazky Fondu klesly o 1 021 tis. Kč především z důvodu poklesu výše krátkodobých finančních instrumentů a úplnému rozpuštění časového rozlišení aktiv a pasiv. Krátkodobé finanční instrumenty jsou tvořeny vlastními dluhopisy.
- Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2017 se oproti stejnému období roku 2016 zvýšil o 19 939 tis. Kč, (tj. o 67,39 %). Zisk ve výši 49 525 tis. Kč byl realizován zejména tržbami z pronájmu neprovozního dlouhodobého hmotného majetku ve výši 53 287 tis. Kč. Největší nákladovou položku představovaly správní náklady ve výši 3 687 tis. Kč. Tyto náklady se oproti minulému období zvýšily o 387 tis. Kč a jsou tvořeny především náklady na opravy, udržování a ostatní služby.
- Peníze a peněžní ekvivalenty navýšily svoji hodnotu oproti srovnávacímu období o 65 844 tis. Kč (tj. o 45,43 %), oproti začátku roku 2017 se zvýšily o 24 128 tis. Kč (tj. o 12,93 %). Tento peněžní tok byl generován z provozní činnosti zejména díky vyššímu výsledku hospodaření oproti srovnávacímu období.

4. Informace o činnosti Emitenta

Fond investuje 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.

Fond nabývá nemovitosti 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 nabývá nemovitosti též výstavbou, nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. 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.

- **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.

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

V dubnu 2017 byla realizována transakce – nákup pozemků parc. č. 4263/ 4264 a 4265, vše v k.ú. Velká Bíteš, za kupní cenu 15.248.200,- Kč. Pozemky sousedí s pozemky ve vlastnictví Fondu a byly zahrnuty do projektu - průmyslový areál Velká Bíteš - "Brnopark hala I".

V květnu 2017 byla uzavřena smlouva o nájmu nemovité věci, uzavíraná mezi Fondem jakožto pronajímatelem a společností OKAY s.r.o., IČO: 607 19 257, jejímž předmětem je část pozemku parc. č. 4252 – ostatní plocha, v rozsahu 2.500 m², a to na dohodnutou dobu určitou. Předmět nájmu je část skladových prostor, které mohou být využity zároveň jako manipulační plocha, nacházející se v rozestavěné stavbě. Nájemné za Předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši 105.000,- Kč /měsíc + DPH v zákonné výši.

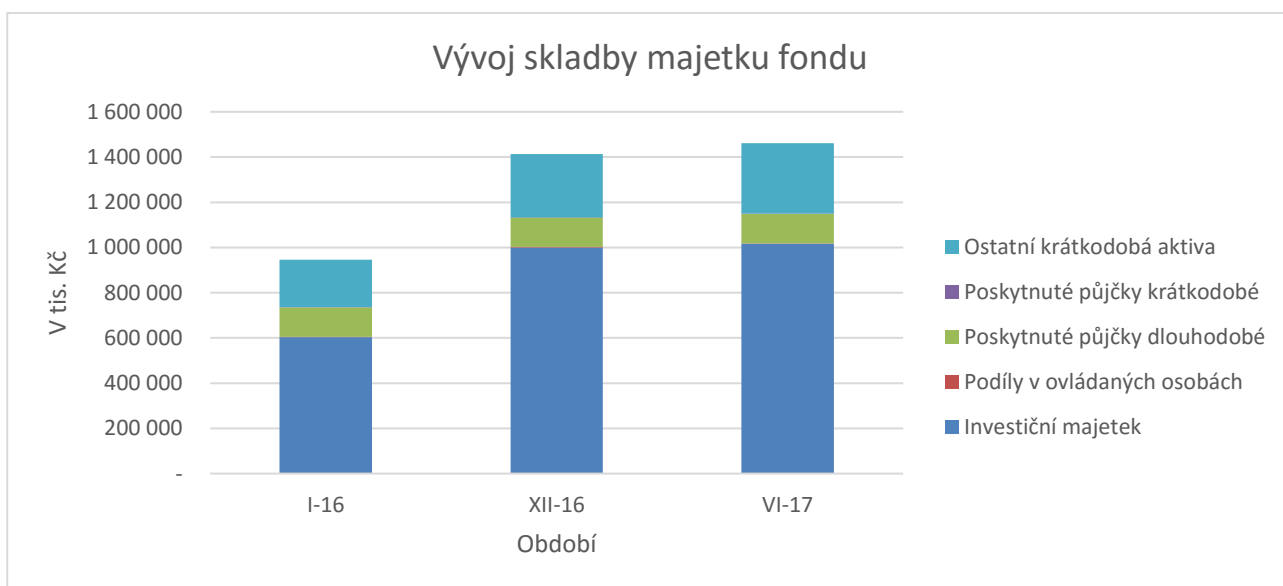
V květnu 2017 byla uzavřena kupní smlouva, kdy Fond nakoupil pozemek parc. č. st. 2480/50, v k.ú. Bystrc, o výměře 168 m² za kupní cenu 588.000,- Kč.

V červnu 2017 byla uzavřena smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřená mezi Fondem na straně pronajímatele a Radkem Kleinem IČ: 879 932 28, na straně nájemce, jejímž předmětem byla venkovní plocha o rozměrech 3x5 m, a to na dobu určitou. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování pojízdné prodejny. Nájemné za Předmět nájmu, bylo dohodnuto

ve výši 10.000,- Kč /měsíc + DPH v zákonné výši. Nájem byl uzavřen na dobu určitou, od 1.7.2017 do 30.6.2018.

• **Nejvýznamnější majetek v držení Emitenta**

Fond drží ve svém portfoliu investiční majetek ve výši 1 016 100 tis. Kč. Tento majetek tvoří pozemky a stavby převážně v oblasti Náměště nad Oslavou, Velké Bíteše a Třebíče držené za účelem dlouhodobého zhodnocení.



• **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.

Během minulého období nedošlo k zásadním změnám v oblasti řízení rizik. 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) 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 toto obecné riziko akceptuje v okamžiku uskutečnění jeho investice.

Tržním rizikem jsou vzhledem k zaměření fondu ohrožena zejména nemovitostní aktiva. Portfolio fondu je mimo jiné zaměřeno na nemovitosti v Třebíči, Velké Bíteši, Brně, Jihlavě a Náměšti nad Oslavou. Konkrétně se jedná o objekty pro bytové a komerční využití. S ohledem na umístění nemovitostí, jejich technický stav, využitelnost a při zohlednění budoucího vývoje na realitním trhu je tržní riziko pro následující pololetí vnímáno jako nízké. Fond dále drží v portfoliu podíl v obchodní společnosti ve výši 2 000 tis. Kč. S ohledem na velikost podílu vzhledem k celkovým aktivům Fondu je tržní riziko v této oblasti vnímáno jako nízké.

Vzhledem k uvedenému je tržní riziko pro následující období hodnoceno jako nízké.

b) 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 příjmů.

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 fondového kapitálu 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. 2017 neevidoval závazky z přijatých úvěrů a zápůjček.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

c) 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 vypořádání je hodnoceno jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Výskyt stavebních vad může významně snížit 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 nově 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 prostřednictvím odborných posudků o stavu pořízovaných nemovitostí. U nemovitostí pořízovaných výstavbou či v případě technického zhodnocení nebo oprav pak věnována 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 omezování rizika stavebních vad na přijatelnou úroveň.

Riziko stavebních vad lze vyhodnotit jako nízké.

e) Úvěrové riziko

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

K 30. 6. 2017 vykazuje Fond poskytnuté úvěry a půjčky ve výši 131 168 tis. Kč. Úvěrové riziko je řízeno prověřováním bonity protistrany a využíváním zajišťovacích instrumentů (zástavní právo, ručení třetími osobami, atd.) u poskytovaných úvěrů a půjček.

Vzhledem k výši poskytnutých úvěrů je úvěrové riziko hodnoceno jako nízké/střední.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost a pronajímatelnost 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 spřízněnými stranami:

Protistrana	Pohledávky k 30. 6. 2017	Závazky k 30. 6. 2017	Výnosy k 30. 6. 2017	Náklady k 30. 6. 2017	Komentář (název smlouvy)	Propojení
Ing. Outulný		1 800 000 Kč			Smlouva o nákupu pohledávky	
Ing. Outulný		470 000 Kč			Ostatní závazky	
ORBIA s.r.o.	268 000 Kč				Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	
Outulný materiály s.r.o.	700 000 Kč				Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	
Bites Industrial Park a.s.	200 000 Kč				Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	
Outulný VHS spol. s r.o.	7 952 625 Kč		1 767 250 Kč		Smlouva o nájmu nebytových prostor v Náměšti n.O., Kramolíně, a Hartvíkovicích Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	
OK mont-STM, spol. s r.o.	582 500 Kč		582 500 Kč		Smlouva o nájmu nebytových prostor v Náměšti n.O. a Kramolíně, Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	
Outulný, a.s.	80 089 531 Kč				Ostatní pohledávky Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	
Outulný, a.s.	1 871 863 Kč		3 743 725 Kč		Smlouva mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami	

- **Ostatní skutečnosti Emitenta**

Ke dni 1. 1. 2017 byl přijat a odreportován nový statut Fondu. Jeho změna spočívala především v:

- přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění;
- změně auditora;

- změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Valná hromada schválila a projednala na svém jednání dne 30. 3. 2017 nové stanovy Fondu upravující následující:

- periodu oceňování investičních akcií, kdy bude oceňováno minimálně jednou za 2 roky, přičemž statut může stanovit oceňování častější;
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích);
- změnu adresy internetových stránek pro zveřejňování informací dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

Ke dni 30. 3. 2017 byl přijat a odreportován nový statut Fondu. Jeho změny se týkaly především:

- adresy internetových stránek určených pro účely zveřejňování informací akcionářům Fondu jako investorům dle č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů či statutu;
- frekvence stanovení hodnoty fondového kapitálu a aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní;
- adresy internetových stránek určených pro účely zveřejnění povinných informací dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích);
- oddělení investiční a neinvestiční části fondu.

V období mezi 30. 6. 2017 a sestavením této pololetní zprávy byl přijat a odreportován nový statut Fondu, a to s účinností ke dni 9. 8. 2017. Změny statutu se týkaly především:

- pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti administrace Fondu;
- úpravě investičních limitů s ohledem na nařízení vlády č. 133/2017 Sb., kterým byly zrušeny zákonné investiční limity pro fondy kvalifikovaných investorů.

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

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly: (všechny údaje jsou k 30. 6. 2017)

- **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.

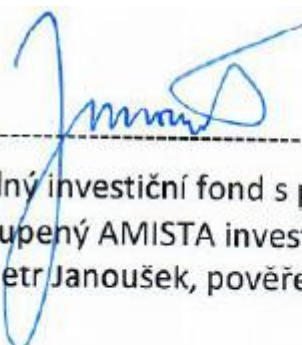
5. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 26. 9. 2017



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