POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA K 30. 6. 2019

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

za sledované období
od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019

Obsah

Obsah 1

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta 2

Údaje o emitentovi 3

1. PROFIL EMITENTA 3
2. CENNÉ PAPÍRY 3
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA 4
4. ČINNOSTI EMITENTA 4
5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA 6
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA 9
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 12
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI 14

Číselné údaje 15

Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta.

V Praze dne 27. září 2019

Outulný investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Mgr. Pavel Bareš
pověřený zmocněnec

Údaje o emitentovi

1. PROFIL EMITENTA

Emitent:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	**Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
NID / IČO:	24823244
DIČ:	CZ24823244
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/outuln
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 16. 3. 2011 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17017
Právní forma:	akciová společnost
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 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO 45317054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále take "AMISTA IS")

(dále také „Fond" nebo „Emitent")

2. CENNÉ PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena **1 016,3242,- Kč** (k datu 31. 12. 2018)
Druh:	na řad
Forma:	kusové
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k datu 30. 6. 2019 emitováno 2 367 ks akcií k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena 2 367 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena **6 195,7340,- Kč** (k datu 31. 12. 2018)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	234 333
ISIN:	CZ0008041860
Název emise:	OUTULNÝ IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 8. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU EMITENTA

K 30. 6. 2019 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí.

4. ČINNOSTI EMITENTA

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.
Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond se v první polovině roku 2019 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, podniká Fond i kroky vedoucí k nové akvizici v podobě 100% podílu v nemovitostní společnosti, která vlastní pozemky a stavbu hypermarketu v katastrálním území Třebíč, tedy v lokalitě kde fond svá aktiva již vlastní.

Během sledovaného období Fond dále:

- významně technicky zhodnotil a rozšířil jedno ze svých logistických center v Pohořelicích
- 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

V období mezi 30. 6. 2019 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Emitenta, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

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 nájmů.
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 (75,4 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. K 30. 6. 2019 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku z důvodu provedených technických zhodnocenínemovitostí. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu v ovládaných osobách.

5. HOSPODAŘENÍ EMITENTA

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech odděluje Emitent svůj majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Emitenta. S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, a dale s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 skončilo celkovým úplným ziskem ve výši 43 913 tis. Kč. To představuje pokles o 2 851 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018 v minulém roce.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Emitenta.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci 3. kapitoly této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 56 180 tis. Kč. Tyto výnosy zahrnují z 88,27 % tržby z investičního majetku, z 11,53 % finanční výnosy, a dále pak 0,2 % ostatních provozních výnosů. Výnosy z investičního majetku byly vytvořeny převážně nájemným. Finanční výnosy se pak skládaly hlavně z úroků a kurzových zisků.

Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 12 267 tis. Kč (včetně dohadu na DPPO) a během sledovaného období se zvýšily o 2 481 tis. Kč (25,35 %). Tyto náklady se skládají ze správních nákladů souvisejících se správou portfolia, dále pak z ostatních provozních nákladů a z finančních nákladů.

Majetek

Fond oceňuje svůj majetek a závazky v souladu se stanovami a statutem reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 19 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2019 se zvýšila o 22 749 tis. Kč (tj. o 1,24 %). Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením celkové výše investičního majetku o 7 658 tis. Kč (tj. o 0,61 %) a zároveň nárůstem hodnoty ostatních podílů v majetku Fondu o 9 425 tis. Kč

(tj. o 100 %). K snížení hodnoty aktiv došlo u krátkodobých závazků, konkrétně u položky poskytnutých půjček o 5 368 tis Kč (tj. o 2,35 %).

Na konci pololetí tvoří 75,4 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšila o 17 083 tis. Kč (tj o 1,23 %). Krátkodobá aktiva oproti srovnávacímu období se zvýšila o 5 666 tis. Kč (1,25 %), především z důvodu růstu u ostatních aktiv, kde došlo k celkovému zvýšení hodnoty u všech subkategorií složky krátkodobých aktiv (ostatní krátkodobé finanční instrumenty, daňové pohledávky, peněžní prostředky). Jediný zaznamenaný pokles byl u pohledávek z obchodních vztahů, ty poklesly oproti minulému srovnávacímu období o 1 560 tis. Kč (1,81 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří níže uvedený nemovitý majetek

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíl	cena celkem
Budova	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 928	48 387 471	3 409 726	51 797 197
Hala	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4	pronájem	4 380	9 401 245	60 965 247	70 366 492
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4251)	pozemek	8 891	1 752 000	26 314 151	28 066 151
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4252)	pronájem	6 389	2 488 279	37 372 690	39 860 969
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4254)	pronájem	6 350	2 473 090	37 144 558	39 617 648
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254,4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	46 883 347	50 004 847
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4258)	pronájem	6 511	2 535 794	38 086 333	40 622 127
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4253)	pronájem	5 801	2 259 275	33 933 162	36 192 437
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4256)	pronájem	5 912	2 302 505	34 582 462	36 884 967
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945	2 315 358	34 775 496	37 090 854

Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689	12 074 565	53 126 597	65 201 162
Zahrada, ostatní plocha	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396	6 467 763	13 569 047	20 036 810
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001	16 167 500	3 901 402	20 068 902
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442	34 617 500	8 353 598	42 971 098
Orná půda	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424	13 327 200	11 103 876	24 431 076
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000	162 468 924	357 468 924
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061	67 357 216	41 290 527	108 647 743
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931	15 861 008	15 678 724	31 539 732

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

Dlužník	Výše jistiny	Výše úroků
Outulný Beta, s.r.o.	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

Financování majetku

Vlastní kapitál Emitenta se sestává z fondového vlastního kapitálu neinvestiční části ve výši 2 406 tis. Kč, tato část se za sledované období nezměnila, a z fondového kapitálu investiční části v hodnotě 1 495 777 tis. Kč. Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména výsledek hospodaření za sledované účetní období v částce 43 913 tis. Kč. Počet vydaných investičních akcií se během sledovaného období nezměnil. Aktuální počet investičních akcií je stále 234 333 ks. K žádným emisím, zpětným odkupům, ani výplatě dividend během sledovaného období nedošlo.

Cizí zdroje, mimo aktiva připadající držitelům investičních akcií v celkové výši 362 475 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacími období klesly z důvodu poklesu ostatních dlouhodobých závazků o 5 389 tis. Kč.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, oproti minulému období klesly o 16 681 tis. Kč, jelikož došlo k poklesu hodnoty závazků z obchodních vztahů.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ EMITENTA

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

Bude pokračovat ve správě a optimalizaci nákladů svého portfolia nemovitostních aktiv. Generované výnosy a volné finanční prostředky budou investovány v souladu s investiční strategií a statutem fondu tj. do aktiv nemovitostní povahy a také do aktiv v podobě obchodních podílů a akcií.

V následujícím pololetí roku 2019 bude Emitent dokončovat novou výrobní halu v lokalitě Brno Tuřany, budovanou již pro nového konkrétního nájemce a současně v jejím sousedství buduje třípatrový kancelářský objekt, který je rovněž určený k pronájmu a jedno z pater bude určeno pro účely fondu. Tyto investice budou dokončeny do konce kalendářního roku.

Hlavním cílem pro druhé pololetí roku 2019 je dokončit dlouhodobě připravovanou akvizici v podobě získání 100% obchodního podílu společnosti Třebíč Investments s.r.o. a v souladu se strategií fondu zrealizovat fúzi této společnosti do fondu. Součástí této transakce bude i získání bankovního financování.

Řízení rizik a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Emitenta jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

- **Riziko tržní**

  V souvislosti s možností Emitenta investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Emitent vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

  Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Emitenta pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

  Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Emitent subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Emitenta v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

- **Riziko nedostatečné likvidity**

  Vzhledem k tomu, že portfolio Emitenta je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Emitent tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Emitent zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Emitent dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Emitent vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

Riziko z vypořádání

Při investiční činnosti Emitenta dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Emitent neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Emitenta v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

Riziko úvěrové

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Emitenta poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Emitent je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Emitent nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Emitent zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Emitenta na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

Emitent má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Emitent utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

S ohledem na možnost Emitenta využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Emitent schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Emitent pákový efekt nevyužíval.

Emitent riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Emitenta nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Emitent aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Emitent upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF") investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

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

Ve **sledovaném období** Emitent evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

Stav pohledávek za společnosti Outulný VHS spol. s r. o. v částce 7 953 tis. Kč a společnosti Outulný, a. s. v částce 80 090 tis. Kč zůstal v rámci sledovaného období nezměněn. Pohledávky za společnosti ORBIA, spol. s r o. a OUTULNÝ materiály s. r. o. byly uhrazeny v plné výši. U některých společností došlo během sledovaného období k nárůstu evidovaného stavu pohledávek a to u společnosti Outulný BETA, s.r.o. z 91 076 tis. Kč na 93 041 tis. Kč a u společnosti CF invest a.s. z 62 869 tis. Kč na 64 456 tis. Kč. U společnosti Bites Industrial Park a. s. a OK mont-STM, spol. s r. o. došlo naopak k poklesu evidovaných pohledávek z 73 678 tis. Kč na 65 726 tis. Kč a z 600 tis. Kč na 535 tis. Kč.

Ve spojitosti s některými pohledávkami plynuly Fondu výnosy v celkové výši 5 975 tis. Kč a to v následujících částkách od jednotlivých dlužníků:

747 tis. Kč od Bites Industrial Park a. s.
2 957 tis. Kč od Outulný BETA, s.r.o.
2 271 tis. Kč od CF invest a.s.

Celkový stav závazků Fondu ke spřízněným osobám poklesnul z hodnoty 119 101 tis. Kč na 95 741 tis. Kč. Konkrétněji, závazky evidované k panu Ing. Outulnému se snížily z 100 680 tis. Kč na 95 507 tis. Kč a závazky Fondu evidované ke společnosti Outulný a.s. klesly z 18 421 tis. Kč na 234 tis. Kč. Náklady ve spojitosti s těmito závazky byly ve výši 3 016 tis. Kč (ze závazku k panu Ing. Outulnému) a 2 268 tis. Kč (ze závazku ke společnosti Outulný a.s.).

8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

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

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta.
Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Informace o IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v plném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- **Zkrácený výkaz o finanční situaci,**
- **Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
- **Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,**
- **Zkrácený výkaz o peněžních tocích,**

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2019 v pololetní zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část. Hodnoty ve srovnatelném období jsou uváděny

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně také hodnoty ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření

Srovnávacím obdobím je v případě:

- **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2018, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2018, a sestaveno dle IFRS.
- **Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců počínaje lednem do června 2019.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019

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

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva		**1 401 052**	**1 383 969**
Investiční majetek	11	1 261 627	1 253 969
Ostatní podíly	12	9 425	-
Poskytnuté půjčky	13	130 000	130 000
Krátkodobá aktiva		**457 219**	**451 553**
Krátkodobé poskytnuté půjčky	13	223 223	228 591
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		544	447
Daňové pohledávky	14	2 960	1 137
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	15	84 839	86 399
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16	145 653	134 923
Časové rozlišení aktiv		-	56
Aktiva celkem		**1 858 271**	**1 835 522**

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál		**2 406**	**2 406**
Základní kapitál	17	2 367	2 367
Výsledek hospodaření běžného období		-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		39	39
Dlouhodobé závazky		**269 768**	**274 251**
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	18	211 323	210 417
Ostatní dlouhodobé závazky	20	14 585	19 974
Odložený daňový závazek	19	43 860	43 860
Krátkodobé závazky		**90 319**	**107 000**
Daňové závazky	19	1 761	782
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20	88 497	106 185
Časové rozlišení pasiv		61	33
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	17	**1 495 778**	**1 451 865**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**1 858 271**	**1 835 522**
Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)	17	**6 383**	**6 196**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	5	49 592	47 749
Správní náklady	6	-5 113	-2 639
Čistý provozní výsledek hospodaření		***44 479***	***45 110***
Ostatní provozní výnosy	7	112	97
Ostatní provozní náklady	7	-566	-1 331
Provozní výsledek hospodaření		***44 025***	***43 876***
Finanční výnosy	8	6 476	8 704
Finanční náklady	9	-4 738	-6 319
Finanční výsledek hospodaření		***1 738***	***2 385***
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		**45 763**	**46 261**
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	10	-1 850	503
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		**43 913**	**46 764**
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění		**43 913**	**46 764**
Zisk z pokračující činnosti připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		**43 913**	**46 764**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 30. 6. 2018

tis. K	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	**2 367**	**39**	**2 406**
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2018	**2 367**	**39**	**2 406**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	**2 367**	**39**	**2 406**
Zisk/ztráta za období	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2019	**2 367**	**39**	**2 406**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2018	**1 144 769**
Zisk/ztráta za období	46 764
Zůstatek k 30. 6. 2018	**1 191 533**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 30. ČERVNA 2019

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2019	**1 451 865**
Zisk/ztráta za období	43 913
Zůstatek k 30. 6. 2019	**1 858 271**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 30. ČERVNA 2019

tis. Kč	Poznámka	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		**45 763**	**46 261**
Úpravy o nepeněžní operace			
Tvorba / rozpuštění / znehodnocení		-193	-
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	11	-7 659	-
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	12	5 368	-8 020
Změna stavu ostatních aktiv	14	1 715	57
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	19	-19 538	503
Změna stavu ostatních závazků		1 007	405
Zaplacená daň z příjmů		-1 824	-
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		**15 214**	**39 206**
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	17, 19	-4 484	905
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		**-4 484**	**905**
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		**10 730**	**40 111**
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	15	134 923	133 277
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	15	145 653	173 9

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. listopadu 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17017. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 3. 2011, které nabylo právní moci dne 11. března 2011.

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

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

Předmět podnikání investičního fondu je:

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

Obchodní firma a sídlo

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

Základní kapitál

Základní kapitál fondu ve výši 2 367 000 Kč je tvořen 2 367 Ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře. Základní kapitál je k 30. červnu 2019 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

248 23 244

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2019

Statutární ředitel

AMISTA investiční společnost, a.s.
IČ: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby:	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec
	Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec
	Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec

Správní rada

Člen správní rady	Svatoslav Outulný

Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. září 2006, jež nabylo právní moci dne 20. září 2006.
Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon") považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s 17 fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).
Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer:	Ing. Petr Krušina
Portfolio manažer:	Ing. Radek Hub

Depozitář fondu

Obchodní název:	Komerční banka, a.s.
Sídlo:	Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07
IČO:	45317054

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

2.1 VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ ZKRÁCENÉ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS") ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a v souladu s *IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví* a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. prosincem 2018 („minulá roční účetní závěrka"). Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2019. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2018 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2018.

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

2.2 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Zkrácená mezitímní 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

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

2.5 OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

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

2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

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

2.7 ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ

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

2.8 INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ

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

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkaze souhrnného výsledku hospodaření jako součást položky „Výnosy z investičního majetku".
V případě majetku, kde se předpokládá prodej do jednoho roku a existuje plán prodeje majetku, je majetek vykázán v položce „Majetek určený k prodeji".

2.9 URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY

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

2.10 VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na 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 reálného hodnoty, nedošlo aplikaci IFRS 9 ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů, které jsou od 1. ledna 2018 dle IFRS 9 klasifikovány jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do výsledku hospodaření.

2.13 PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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

2.14 INVESTICE DO MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

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

2.15 OSTATNÍ INVESTICE – POHLEDÁVKY

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

2.16 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

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

2.17 ÚROČENÉ ZÁVAZKY

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

2.18 FINANČNÍ DERIVÁTY

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

2.19 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.

2.20 POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY

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

2.21 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.

2.22 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 zaplacena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k rozvahovému dni.

2.23 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

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

2.24 ODLOŽENÁ DAŇ

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

2.25 VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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

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

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyly použity.
Standardy dosud nepřijaté EU

- Změny v IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka
- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IAS 1: Definice významnosti

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této zkrácené mezitímní 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 zkrácené mezitímní účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

3.1 VÝZNAMNÉ PŘEDPOKLADY A ODHADY

Reálná hodnota investičního majetku
Úsudky a dohady 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.

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 24.

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

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

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

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotlivý investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím exit strategií řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován zejména prodejem nemovitostí v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

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

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

4. ZMĚNA ÚČETNÍCH STANDARDŮ

K datu 1. ledna 2019 Fond přijal všechny mezinárodní účetní standardy platné pro období začínající po 1. lednu 2019.

Vzhledem k tomu, že Fond nevystupuje jako nájemce, Fond nevykazuje operativní leasing dle IFRS 16.

5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Nájemné	48 895	47 749
Ostatní výnosy z investičního majetku	698	-
Celkem	**49 592**	**47 749**

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Materiál	-	69
Spotřeba energie	463	434
Náklady na depozitáře	72	72
Náklady na obhospodařování - AMISTA	581	726
Poradenské služby	85	80
Opravy a údržba	2 972	172
Ostatní náklady (správa nemovitostí)	940	1 086
Celkem	**5 113**	**2 639**

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Ostatní provozní výnosy zahrnují zejména zúčtování opravných položek a výnosy z pojistných událostí. Ostatní provozní náklady zahrnují zejména daně a poplatky.

8. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Úroky	5 975	5 346
Kurzové zisky	404	3 358
Výnosy z derivátových operací	97	-
Celkem	**6 476**	**8 704**

9. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Nákladové úroky	3 016	4 991
Kurzové ztráty	1 711	32
Náklady z derivátových operací	-	1 284
Ostatní finanční náklady	11	12
Celkem	**4 738**	**6 319**

10. DAŇ Z PŘÍJMU

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

11. 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. K 30. červnu 2019 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku z důvodu pořízení nových nemovitostí.
K 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 nebyly žádné z nemovitostí zastaveny ve prospěch věřitelů.

12. OSTATNÍ PODÍLY

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

13. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond eviduje poskytnuté půjčky v následující struktuře.

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Poskytnuté půjčky	353 223	358 591
Spřízněným stranám	223 223	228 591
Ostatním subjektům	130 000	130 000
Dlouhodobé	*130 000*	*130 000*
Krátkodobé	*223 223*	*228 591*
Celkem	**353 223**	**358 591**

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

14. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky k 30. červnu 2019 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 2 960 tis. Kč, k 31. prosinci 2018 zahrnují zálohy na daň z příjmu ve výši 4 862 tis. Kč ponížené o rezervu ve výši 3 726 tis. Kč.

15. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	12 125	14 539
Jiné pohledávky	80 139	81 087
Dohadné účty aktivní	2 231	1 109
Změna hodnoty pohledávek	-10 148	-10 343
Zaplacené zálohy	492	7
Celkem	**84 839**	**86 399**
Krátkodobé	*84 839*	*86 399*
Dlouhodobé	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	**84 839**	**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).

16. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018

Běžné účty u bank	145 652	134 922
Pokladní hotovost	1	1
Celkem	**145 653**	134 922

17. VLASTNÍ KAPITÁL A ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

K 30. červnu 2019 tvoří upsaný základní kapitál 2 367 ks (31. prosince 2018: 2 367 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

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.

Fond dále vydává investiční akcie, a to k Fondu jako takovému, vykázané v rámci Čistých aktiv připadající na držitele investiční akcie. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.

Fondový kapitál

V Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Počet vydaných neinvestičních akcií (ks)	2 367	2 367
Fondový kapitál neinvestiční části (Kč)	2 405 640	2 405 640
Fondový kapitál na zakladatelskou akcii (Kč):	1 016,32	1 016,32
Počet vydaných investičních akcií (ks)	234 333	234 333
Fondový kapitál investiční části (Kč)	1 495 778 172	1 451 865 000
Fondový kapitál na investiční akcii (Kč):	6 383	6 196

18. FINANČNÍ INSTRUMENTY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Vlastní dluhopisy	211 323	210 417
Celkem	**211 323**	210 417
Dlouhodobé	*211 323*	*210 417*
Krátkodobé	-	-
Celkem	**211 323**	**210 417**

Dluhopisy Venetum (k 30. červnu 2019: 54 937 tis. Kč, k 31. prosinci 2018: 54 937 tis. Kč) jsou vydány jako obecný druh dluhopisů ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a. a jsou splatné v roce 2022.

19. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

Odložený daňový závazek k 30. červnu 2019 zůstal beze změny ve výši 43 860 tis. Kč a je tvořen rozdílem mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku a vytvořenou opravnou položkou k pohledávkách. Splatný daňový závazek je tvořen zejména odvodem daně z přidané hodnoty.

20. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů	82 281	101 387
Ostatní závazky	17 020	22 436
Přijaté zálohy	1 281	1 875
Dohadné účty pasivní	2 500	474
Celkem	**103 082**	**126 172**
Dlouhodobé	*14 585*	*19 974*
Krátkodobé	*88 497*	*106 198*
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**103 082**	**126 172**

Ostatní závazky zahrnují zejména závazek Venetum ve výši 12 819 tis. Kč (31. prosince 2018: 18 208 tis. Kč).

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond evidoval za sledovaná období následující vztahy se spřízněnými osobami.

	30. 6. 2019		30. 6. 2019	
tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
Ing. Outulný	-	95 507	-	3 016
ORBIA, spol. S r o.	-	-	-	-
OUTULNÝ materiály s. r. o.	-	-	-	-
Outulný VHS spol. s r. o.	7 953	-	-	-
OK mont-STM, spol. s r. o.	535	-	-	-
Outulný, a. s.	80 090	234	-	2 268
Bites Industrial Park a. s.	65 726	-	747	-
Outulný BETA, s.r.o.	93 041	-	2 957	-
CF invest a.s.	64 456	-	2 271	-
Celkem	**311 801**	**95 741**	**5 975**	**5 284**

	31. 12. 2018		30. 6. 2018	
tis. Kč	**Pohledávky**	**Závazky**	**Výnosy**	**Náklady**
Spřízněná osoba				
Ing. Outulný	-	100 680	-	4 086
ORBIA, spol. S r o.	268	-	-	-
OUTULNÝ materiály s. r. o.	700	-	-	-
Outulný VHS spol. s r. o.	7 953	-	-	-
OK mont-STM, spol. s r. o.	600	-	54	30
Outulný, a. s.	80 090	18 421	2	-
Bites Industrial Park a. s.	73 678	-	-	-
Outulný BETA, s.r.o.	91 076	-	5 345	-
CF invest a.s.	62 869	-	-	-
Celkem	**317 234**	**119 101**	**5 400**	**4 118**

22. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

22.1 TRŽNÍ RIZIKO

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

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic Investiční společností prostřednictvím Projektového ředitele / Projektových ředitelů určených Investiční společností

pro každou obchodní korporaci, jejíž obchodní účast je v majetku Fondu. Projektový ředitel / Projektoví ředitelé budou formulovat strategické cíle určené Investiční společností pro danou obchodní korporaci, jež maximalizují dividendový výnos korporace nebo růst její hodnoty, a budou dohlížet na jejich naplňování.

Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Investiční majetek	68,4%	68,3%
Poskytnuté půjčky	19,0%	19,5%
Celkem	**87,4%**	**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.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven významnému měnovému riziku. K 30. červnu 2019 i k 31. prosinci 2018 Fond vykazoval převažující část aktiv a závazků v Kč.

22.2 ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

Fond investuje zejména

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

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

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

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

22.3 RIZIKO LIKVIDITY

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

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

24. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně 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 kotovaných 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 kotace 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.

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

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňovány reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.
Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně 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. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Do data sestavení zkrácené mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Tato zkrácení mezitímní účetní závěrka byla schválena představenstvem Fondu.

Příloha – Zkrácené mezitímní finanční výkazy neinvestiční a investiční části fondu

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Krátkodobá aktiva	**19**	**19**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19	19
Aktiva celkem	**19**	**19**

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 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 z předchozích období	39	39
Krátkodobé závazky	**-2 387**	**-2 387**
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-2 387	-2 387
Vlastní kapitál a závazky celkem	**19**	**19**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Správní náklady	-	-
Čistý provozní výsledek hospodaření	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-	-
Finanční náklady	-	-
Finanční výsledek hospodaření	-	-
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	-	-
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	-	-

Položka Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva ve výši 2 387 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 2 387 tis. Kč) představuje půjčku poskytnutou neinvestiční části fondu investiční částí fondu. V investičních výkazech fondu je tato

půjčka vykázána v položce Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva. Tato půjčka je v celkových výkazech fondu vzájemně započtena.

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2019

Aktiva

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Dlouhodobá aktiva	**1 401 052**	**1 383 969**
Investiční majetek	1 261 627	1 253 969
Ostatní podíly	9 425	-
Poskytnuté půjčky	130 000	130 000
Krátkodobá aktiva	**457 200**	**451 534**
Poskytnuté půjčky	223 223	228 591
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	544	447
Daňové pohledávky	2 960	1 137
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	84 839	86 399
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	145 634	134 904
Časové rozlišení aktiv	-	57
Aktiva celkem	**1 858 252**	**1 835 503**

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál	**-**	**-**
Dlouhodobé závazky	**269 768**	274 251
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	211 323	**210 417**
Ostatní dlouhodobé závazky	14 585	**19 974**
Odložený daňový závazek	43 860	43 860
Krátkodobé závazky	**92 706**	109 387
Daňové závazky	1 761	782
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	90 884	108 572
Časové rozlišení pasiv	61	33
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	**1 495 778**	**1 451 865**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**1 858 252**	**1 835 503**

ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019

tis. Kč	Od 1. 1. do 30. 6. 2019	Od 1. 1. do 30. 6. 2018
Výnosy z investičního majetku	49 592	47 749
Správní náklady	-5 113	-2 639
Čistý provozní výsledek hospodaření	***44 479***	***45 110***
Ostatní provozní výnosy	112	97
Ostatní provozní náklady	-556	-1 331
Provozní výsledek hospodaření	***44 025***	***43 876***
Finanční výnosy	6 476	8 704
Finanční náklady	-4 738	-6 319
Finanční výsledek hospodaření	***1 739***	***2 385***
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním	**45 763**	**46 261**
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-1 850	503
Zisk z pokračující činnosti po zdanění	**43 913**	**46 764**
Ostatní úplný výsledek hospodaření	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření	**43 913**	**46 764**