

Výroční zpráva 2019

za období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019

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

Outulný

Outulný

OBSAH

Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	18
Profil Fondu a skupiny	26
Zpráva o vztazích	40
Účetní závěrka k 31. 12. 2019.....	45
Zpráva auditora	82

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017.
Účetní období	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019 (zkrácené účetní období)
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

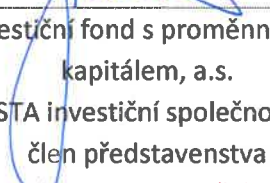
Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 17. 2. 2021



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

Informace pro akcionáře

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

1. ČÁST

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

1.1. VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Člen správní rady:	Ing. Svatoslav Outulný	(od 30. 3. 2017)
	narozen: 11. 11. 1973	
	vzdělání: vysokoškolské	

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

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Správní rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

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

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka** (od 8. 1. 2016)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: **Ing. Michal Bečvář** (od 8. 1. 2016)
narozen: 17. 1. 1980

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

Člen výboru pro audit: **Ing. Petr Janoušek** (od 8. 1. 2016)
narozen: 22. 2. 1973

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 8. 1. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

1.6. MAJETKOVÉ ÚČASTI

K 31. 12. 2019 byl Fond 100% společníkem Třebíč Investments s.r.o., avšak k datu realizace Výroční zprávy byla tato majetková účast následkem realizace fúze s Fondem na základě projektu fúze ve formě NZ ze dne 18.12.2019 vymazána z OR s účinností ke dni 1. 6. 2020. Rozhodným dnem fúze sloučením je den 2. 7. 2019. Popis transakce je součástí oddílu 7.2. přílohy Výroční zprávy.

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

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

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování fondu a výkon řízení a správy fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem.

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

2. ČÁST

4. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

4.1. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

4.2. PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

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

Portfolio manažer

Ing. Petr Krušina

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

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

5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Fond vyhotovil politiku odměňování podle § 121l ZPKT. Tuto politiku odměňování Fond uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121o ZPKT vyhotovuje a uveřejňuje zprávu o odměňování. Tuto zprávu o odměňování Fond uveřejňuje na svých internetových stránkách.

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS. Princip jeho odměňování spočívá ve fixní úplatě stanovené na základě smluv o výkonu funkce: Odměna obhospodařovateli za výkon funkce Fondu se skládá z: měsíční fixní úplaty, která činí 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý kalendářní měsíc. Obhospodařovatel rovněž přijal odměnu z titulu Administrátora Fondu dle dodatku č. 3 ke smlouvě o administraci ze dne 2. 1. 2019 kde s ohledem na předpokládaný rozsah a povahu činností Administrátora se smluvní strany dohodly, že za výkon činností Administrátora náleží Administrátorovi úplata ve výši 80 000,- Kč za každý započatý měsíc, ve kterém Administrátor provádí administraci Fondu, plus 0,05% (pět setin procenta) ročně z průměrné z výše hodnoty aktiv Fondu nad 1,5 mld. Kč (jedna miliarda pět sto milionů korun českých). Celkem bylo za Účetní období vyplaceno 519 tis. Kč.

Statutární ředitel **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 9. 12. 2015)

IČO: 274 37 558

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

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 9. 12. 2015)

Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec (od 27. 6. 2019)

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec (od 27. 6. 2019)

Kontrolní orgán

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

narozen: 11. 11. 1973

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

Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Jméno: počet akcií (ks)

Ing. Svatoslav Outulný 228 802 ks investičních akcií Fondu

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

6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

Odměna člena statutárního orgánu za výkon funkce je 10 tis. Kč měsíčně dle smlouvy o výkonu funkce ze dne 11. 12. 2014. Příjem členů statutárního orgánu za Účetní období: 60 tis. Kč (odměna za výkon funkce). S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

6.2. DOZORČÍ ORGÁN

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

6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Fond neevidoval v Účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

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

Člen správní rady držel ve svém vlastnictví celkem 2.347 ks zakladatelských akcií a 228.802 ks investičních akcií Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedoručí výše jmenované cenné papíry ani nepřímou, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 367 000,- Kč a je rozdělen na 2 367 kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií A. Investiční akcie třídy A jsou od 8. 1. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Celková částka účtovaná ze strany auditora ATLAS AUDIT s.r.o., sídlo: K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice, IČO: 256 52 320 za Účetní období Fondu činila 35 tis. Kč. Žádné další služby a úplaty auditorovi uvedená odměna neobsahuje.

Informace k nákladům za audit Účetní závěrky jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky kapitola 9.

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Fond neplánuje vyplácet ve svém investičním horizontu žádné dividendy a rovněž nepřijal žádnou dividendovou politiku.

V předchozích ani ve stávajícím Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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

3. ČÁST

12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 367 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
- b) Druh: **Investiční akcie**
Třída A - ISIN: **CZ0008041860**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 234 333 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti:

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

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

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

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

13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských

akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

17. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

18. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů.
- j) Správní rada dále dle stanov Fondu:
- k) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- l) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- m) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- n) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

21. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

22. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

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

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

1.1 Investiční cíl a strategie

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

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

1.2 Druhy majetkových hodnot

1.2.1 Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

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

1.2.5 Movité věci

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

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

1.2.6 Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

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

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

1.2.7 Pohledávky z obchodního styku

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

1.2.8 Doplnková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

1.2.9 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti

a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu, již Fond dokončil novou akvizici v podobě 100% podílu v nemovitostní společnosti Třebíč Investments, s.r.o., která vlastní pozemky a stavbu hypermarketu v katastrálním území Třebíč a 29.11.2019 se stal vlastníkem této společnosti. V návaznosti na dokončenou akvizici byla v souladu s dlouhodobou politikou Fondu provedena fúze sloučením zanikající společnosti Třebíč Investments, s.r.o. s nástupnickou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na základě Projektu fúze sloučením vyhotoveného ve formě notářského zápisu ze dne 18. 12. 2019 s rozhodným dnem fúze 2. 7. 2019. Přeměna byla zapsána do obchodního rejstříku s účinností k 1. 6. 2020. V daném období začal Fond pracovat na novém sloučení majetkově propojené společnosti Bíteš Industrial Park, a.s. Touto fúzí by Fond rozšířil své portfolio nemovitostí o další nově postavenou logistickou halu v Pohořelících, v jejímž sousedství již obdobnou halu vlastní. Celou tuto akvizici se podařilo zrealizovat v roce 2020.

Během sledovaného období Fond dále:

- započal s velkým technickým zhodnocením logistické haly ve Velké Bíteši, v podobě rozšíření pro nové nájemce
- pokračoval ve výstavbě nové administrativní budovy na svých pozemcích v lokalitě Brno Tuřany. Stavba je propojená s novou výrobní halou., výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou
- věnoval se správě a udržování vlastněných nemovitostí

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

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

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

Významná část investičních aktiv Fondu (83,51 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelíc, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. K 31. 12. 2019 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku z důvodu zejména fúzí nabytého areálu Albert v Třebíči. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu v ovládaných osobách.

Dále pokračovaly investiční práce zejména na výstavbě areálu v Tuřanech, kde byla dokončena výrobní hala pro nového nájemce společnost HIWIN s.r.o. Povolení předčasného užívání této stavby bylo uděleno v červenci 2019. V tomto areálu se pracuje na dokončení administrativní části vedle výrobní haly.

2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019 a komentář k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 153 385 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku (zisk z přecenění investic do nemovitostí 68 875 tis. Kč, tržby z pronájmu ve výši 64 371 tis. Kč a zisky z výhodné koupě ve výši 39 225 tis. Kč) a náklady vyplývajícími z této činnosti. Nejvyšší nákladovou položkou jsou správní náklady a ostatní provozní náklady ve výši 9 109 tis. Kč a náklady související s pronájmem nemovitostí ve výši 3 168 tis. Kč. Dalším faktorem, který významněji ovlivňoval hospodaření Investiční části Fondu v Účetním období, byly finanční náklady (úrokové náklady ve výši 5 991 tis. Kč a ostatní finanční náklady ve výši 1 024 tis. Kč).

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

2.2. STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

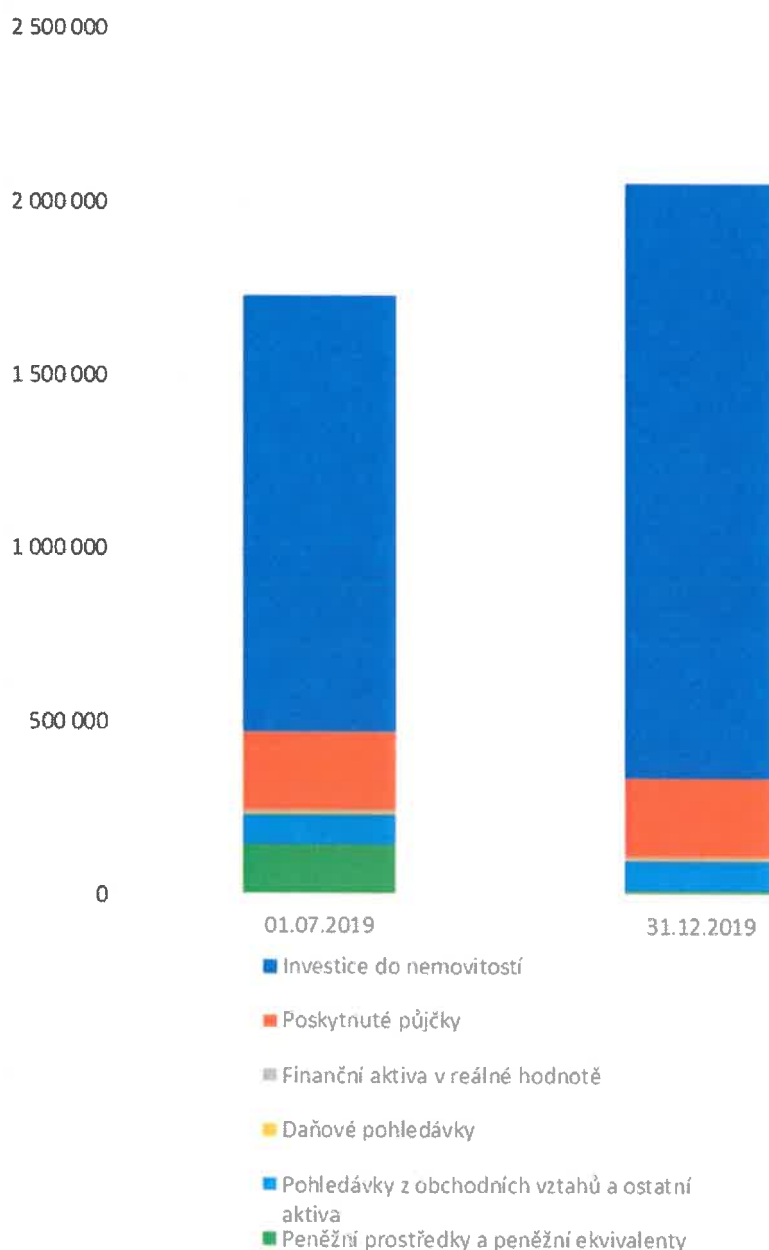
Hodnota portfolia Fondu oproti srovnávacímu období vzrostla o 18,78 % (tj. o 325 151 tis. Kč). Růst u dlouhodobých aktiv byl zejména u investic do nemovitostí v hodnotě 455 806 tis. Kč, a dále pak i u většiny ostatních tříd aktiv krom peněžních prostředků, kde naopak došlo k poklesu o 133 775 tis. Kč.

Portfolio Fondu je financováno z 79,82 % hodnotou připadající k emitovaným investičním akciím. Z 15,51 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (zejména emitovanými dluhopisy), z 4,67 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními závazky).

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 2 056 657 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 1 717 433 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 225 770 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 11 859 tis. Kč, finančními aktivy v reálné hodnotě ve výši 9 649 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy o hodnotě 89 174 tis. Kč a daňovými pohledávkami ve výši 2 772 tis. Kč.

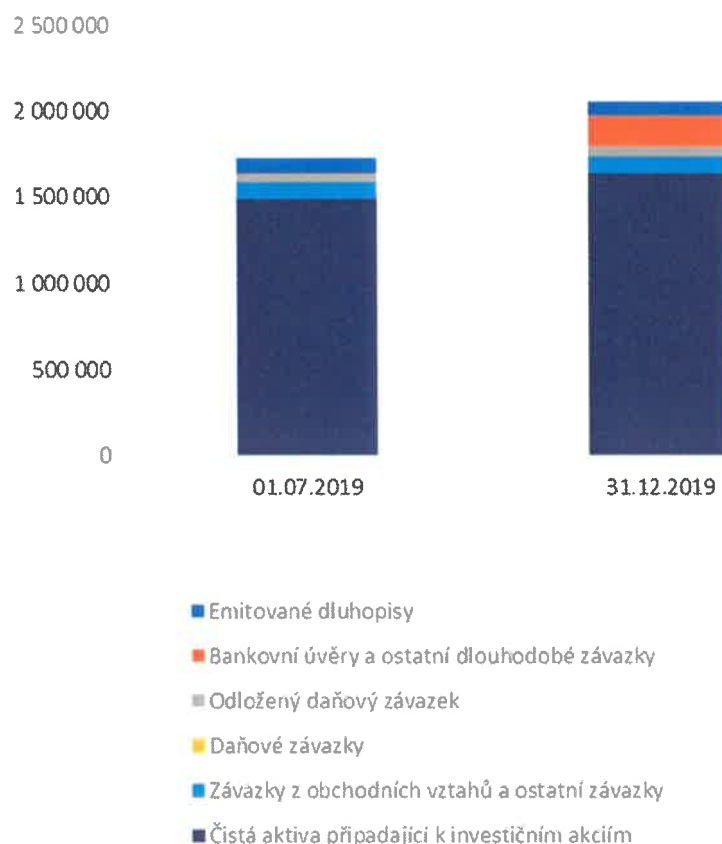
Struktura aktiv investiční části Fondu



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 2 056 657 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou připadající k investičním akciím ve výši 1 641 598 tis. Kč, dlouhodobými závazky ve výši 318 969 tis. Kč (bankovní úvěry 173 000 tis. Kč, emitované dluhopisy 85 183 tis. Kč, odložený daňový závazek 58 397 tis. Kč a zápůjčka od zakladatelské části Fondu 2 389 tis. Kč) a krátkodobými závazky ve výši 96 090 tis. Kč (obchodní a jiné závazky).

Struktura pasiv investiční části Fondu



CASH FLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 133 775 tis. Kč nižší oproti konci minulého účetního období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je -159 572 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o pokles o 180 688 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke zvýšení o 36 181 tis. Kč na 25 795 tis. Kč.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 2 406 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z poskytnuté zápůjčky v hodnotě 2 389 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 17 tis. Kč.

PASIVA

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

3. PODSTATNÉ INVESTICE

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

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

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

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

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

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

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

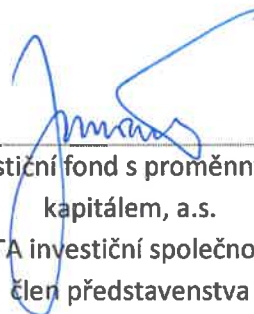
Fond v následujícím období již dokončil plánovanou akvizici společnosti Třebíč Investments s.r.o. a rovněž dokončil její fúzi sloučením do Fondu. Dne 18. 12. 2019 byl vyhotoven Projekt přeměny sloučení společnosti Třebíč Investments, s.r.o. jako zanikající společnosti do Fondu jako společnosti nástupnické.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

Vyjádření k očekávaným dopadům pandemie COVID-19

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

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

V Praze dne 17. 2. 2021



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

AMISTA investiční společnost, a.s.

člen představenstva

Ing. Petr Janoušek

pověřený zmocněnec

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

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

Sídlo:

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

Vznik:

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

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

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

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 2 367 000,- Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

2 367 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

234 333 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie **třídy A**) ISIN: CZ0008041860**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 2 406 tis. Kč**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 1 641 598 tis. Kč**Orgány Fondu**

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

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři**Ing. Svatoslav Outulný**

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

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

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

V Účetním období došlo k těmto změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

- Dne 29. 11. 2019 byl do OR zapsán Fond jako 100% majitel společnosti Třebíč Investments, s.r.o. (tento vztah však zanikl účinností fúze Třebíč Investment s Fondem zpětně k 1. 6. 2020)

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

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

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: **Komerční banka, a. s.** (od 8. 4. 2011)
Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
IČO: 453 17 054

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

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

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

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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 1 717 433 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 225 770 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy ve výši 80 328 tis. Kč, peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 11 859 tis. Kč, finančními aktivy ve výši 9 649 tis. Kč a pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 8 846 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace a účelu použití v celých Kč.

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíl	cena celkem
Budova	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 928	48 387 471	5 171 294	53 558 765
Hala	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4	pronájem	4 380	9 401 245	50 519 651	59 920 896
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4251)	pozemek	8 891	1 752 000	15 366 545	17 118 545
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4252)	pronájem	6 389	2 488 279	21 824 346	24 312 625
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4254)	pronájem	6 350	2 473 090	21 691 125	24 164 215
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	27 378 237	30 499 737
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4258)	pronájem	6 511	2 535 794	22 241 089	24 776 883
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4253)	pronájem	5 801	2 259 275	19 815 782	22 075 057
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4256)	pronájem	5 912	2 302 505	20 194 949	22 497 454
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945	2 315 358	20 307 675	22 623 033

Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689	12 074 565	54 137 540	66 212 105
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	14 483 879	20 951 642
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001	16 167 500	2 682 115	18 849 615
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442	34 617 500	5 742 885	40 360 385
Orná půda	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424	13 327 200	13 126 685	26 453 885
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000	192 066 115	387 066 115
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061	67 357 216	34 528 140	101 885 356
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931	15 861 008	15 892 883	31 753 891
Stavba, jiná stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4254	pronájem	15821	18 275 000	160 287 452	178 562 452
Stavba	Tuřany	Stavba č.p. 948/9, Medkova, 62700 Brno-Slatina	pronájem	1075	10 352 157	10 454 083	20 806 240
Stavba	Třebíč	č.p.1383 Horka-Domky, obchod na parcele 7607	pronájem	7998	321 776 198	5 326 430	327 102 628
Pozemek	Třebíč	7607,863/11,863/14,863/15,863/20	zastavěný pozemek - komunikace	21 469	42 946 470	710 902	43 657 372

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
Outilný Beta, s.r.o.	79 393 545	14 657 682
Bites Industrial Park a.s.	64 500 000	1 977 433
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	60 984 000	4 257 519

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

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

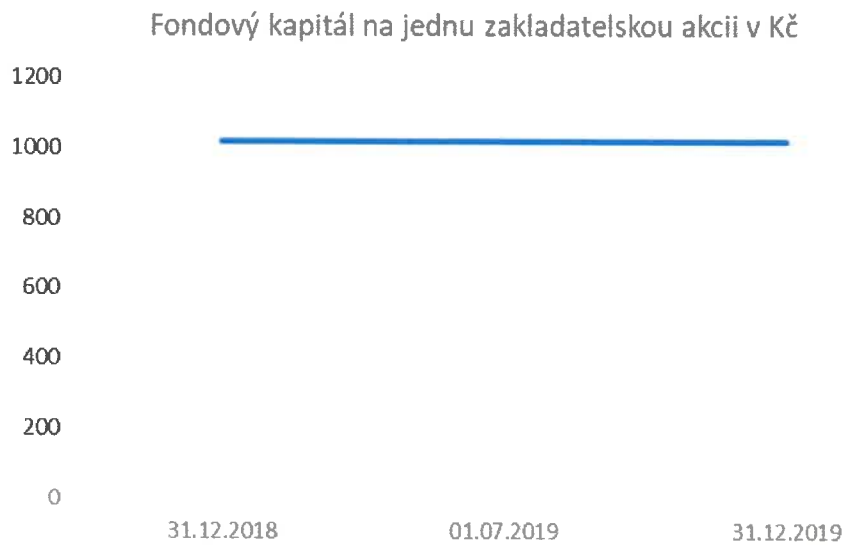
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné Části Obchodního Závodu v Zahraničí

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2019	1. 7. 2019	31. 12. 2018
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	2 405 640	2 405 640	2 405 640
Počet emitovaných zakladatelských akcií	0	0	0
v oběhu ke konci Účetního období (ks):	2 367	2 367	2 367
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 016,3242	1 016,3242	1 016,3242
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 641 597 463	1 496 148 825	1 451 864 948
Počet emitovaných investičních akcií	0	0	0
v oběhu ke konci Účetního období:	234 333	234 333	234 333
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	7 005,4045	6 384,7125	6 195,7340



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období nedošlo ke změnám statutu Fondu.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovládl žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz. AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

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

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

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

Pověřený zmocněnec: **Ing. Ondřej Horák** (od 27. 6. 2019)

narozen: 1. 8. 1979

pracovní adresa: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

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

Pověřený zmocněnec: **Ing. Petr Janoušek** (od 9. 12. 2015)

narozen: 22. 2. 1973

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

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

Pověřený zmocněnec:**Mgr. Pavel Bareš**

(od 27. 6. 2019)

narozen: 23. 9. 1977

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

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

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

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

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

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

Kontrolní orgán**Člen správní rady:****Ing. Svatoslav Outulný**

(od 1. 6. 2017)

narozen: 11. 11. 1973

pracovní adresa: Ocmanická 989 675 71 Náměšť nad Oslavou

Ing. Svatoslav Outulný vystudoval Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, obor Ekonomika a řízení stavebnictví, má více než dvacetiletou praxi v řízení společnosti v obory napříč podnikatelským spektrem. Především pak v odvětví investiční výstavby, stavebnictví a developerské činnosti.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno	Člen statutárního orgánu	4.7.2017
AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno	Správní rada	4.7.2017
CZ Outulný s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Společník s vkladem	8.4.2016 8.4.2016
MAN Praha Sever, a.s. Na Zámecké 1518/9, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Správní rada	19.10.2016 29.12.2017
MAN Praha Sever, a.s. Na Zámecké 1518/9, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Člen představenstva	19.10.2016 29.12.2017
O2lný holding s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	22.9.2006
OK mont - STM, spol. s r. o. Brno, Drážní 7, PSČ 627 00	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.4.2015
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.5.2007
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Společník s vkladem	20.5.2014 26.11.2015
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	30.3.2017
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	19.10.2016 30.3.2017
Bites Industrial Park a.s., Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč,	Správní rada	6. 8. 2018 7. 12. 2020
OUTULNÝ materiály s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	10.4.2008

Ocmanická 978, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Outulný VHS spol. s r.o.

Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

1.3.2013

Outulný, a.s.

Bohunická 133/50, Horní Heršpice, 619 00 Brno

Člen představenstva, místopředseda

10.3.2009

Pronem Alfa s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

7.4.2017

Pronem Alfa s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Společník s vkladem

7.4.2017

Pronem Beta s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Společník s vkladem

7.4.2017

Pronem Beta s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

7.4.2017

Pronem Delta s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

7.4.2017

Pronem Delta s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Společník s vkladem

7.4.2017

Pronem Epsilon s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Společník s vkladem

7.4.2017

Pronem Epsilon s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

7.4.2017

Pronem Gama s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

7.4.2017

Pronem Gama s.r.o.

Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Společník s vkladem

7.4.2017

Outulný Alfa, s.r.o.

Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika

Společník s vkladem

7.9.2017

Outulný Alfa, s.r.o.

Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika

Člen statutárního orgánu, jednatel

7.9.2017

Outulný Beta, s. r. o

Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika

Člen statutárního orgánu, jednatel

5.9.2017

CREOTAX s.r.o

Člen statutárního orgánu, jednatel

18.1.2017

Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika

CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.

Klariská 7, 811 03, Bratislava 811 03, Slovenská republika

Člen statutárního orgánu, jednatel

28.12.2017

ADVANCE PROPERTY 1 a.s.

Kapucínská 7, Bratislava 811 03 Slovenská republika

Člen statutárního orgánu, předseda představenstva

23.12.2017

Třebíč Investments, s.r.o.

Ocmanická 989, 675 71 Náměšř nad Oslavou

Člen statutárního orgánu, jednatel

29. 11. 2019

Člen správní rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.

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

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

16. 7. 2019 byl uzavřen Dodatek č. 2 k Depozitářské smlouvě ze dne 17.3.2016 mezi Depozitářem a Fondem

24. 9. 2019 byla uzavřena Smlouva o provedení auditu mezi Nexia AP, a. s. a Fondem

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

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny

18. REGULOVANÉ TRHY

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

19. RATING

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

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

21. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Následkem realizace fúze sloučením zanikající společnosti Třebíč Investments, s.r.o., se sídlem Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou, IČO: 08187444 s nástupnickou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24823244 došlo k přechodu jmění zanikající společnosti Třebíč Investments, s.r.o. na nástupnickou společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to na základě projektu fúze sloučením vyhotoveného ve formě notářského zápisu dne 18.12.2019 pod NZ 771/2019.

Následkem realizace fúze sloučením zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s., se sídlem Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, IČO: 27752348, s nástupnickou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24823244 došlo k přechodu jmění zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s. na nástupnickou společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to na základě projektu fúze sloučením ze dne 25.8.2020.

S účinností k 1. 1. 2021 byl změněn stávající monistický režim na dualistický:

- Statutární orgán – představenstvo: člen představenstva: AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 18600 Den vzniku členství: 1. ledna 2021
- při výkonu funkce zastupuje: Ing. PETR JANOUŠEK, dat. nar. 22. února 1973 Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00 Brno
- Dozorčí rada: člen dozorčí rady: SVATOSLAV OUTULNÝ, dat. nar. 11. listopadu 1973 č.p. 117, 675 71 Ocmanice Den vzniku členství: 1. ledna 2021 Počet členů: 1

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v průběhu roku 2020 k rychlým propadům a opětovnému růstu cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020 a posléze v podzimní druhé vlně, která probíhá dodnes.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 nejsou k datu sestavení výroční zprávy relevantní, co se týká nadcházejícího období lze vývoj jen obtížně odhadnout. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie i v roce 2021 lze očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

22. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

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

Další informace jsou uvedeny v komentáři účetní závěrky.

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

Zpráva o vztazích

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017
Účetní období	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019 (zkrácené účetní období)

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Ovládaná osoba

Obchodní firma: Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
(do 9. 12. 2015 Outulný uzavřený investiční fond, a. s.)

Sídlo:

Ulice: Truhlářská 1108/3

Obec: Praha 1 – Nové Město

PSČ: 110 00

IČO: 248 23 244

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing Svatoslav Outulný

Ulice: Ocmanice 117

Obec: Ocmanice

PSČ: 675 71

Dat. nar.: 11. 11. 1973

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl činil 99,15 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Majetkové účasti ovládané osoby

Název společnosti	IČO	Sídlo
Třebíč Investments, s.r.o.	08187444	Náměšť nad Oslavou, Ocmanická 989, PSČ 675 71

K 31. 12. 2019 byl Fond 100% společníkem Třebíč Investments s.r.o., avšak k datu realizace Zprávy o vztazích byla tato majetková účast následkem realizace fúze s Fondem na základě projektu fúze ve formě NZ ze dne 18. 12. 2019 vymazána z OR. Rozhodným dnem fúze sloučením je den 2. 7. 2019.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti O2lný holding s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OK mont – STM, spol. s.r.o., a to prostřednictvím společnosti ORBIA, spol. s r.o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný, a.s. když v rozhodném období vlastnila 84 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ORBIA, spol. s r.o. a to prostřednictvím společnosti O2lný holding s.r.o., jež v rozhodném období vlastnila 90 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OUTULNÝ materiály s.r.o. a to prostřednictvím společnosti Outulný, a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti AKASPOL, a.s. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Bites Industrial Park a.s. když v rozhodném období vlastnila 95 % akcií společnosti.

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

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Alfa s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Beta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Delta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Gama s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Epsilon s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Alfa, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Beta, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s. a to prostřednictvím společnosti Outulný Beta, s. r. o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a to prostřednictvím společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Žádné takové smlouvy nebyly v Účetním období uzavřeny

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 13. 8. 2019 (Fond x Bíteš Industrial Park, a.s.)
- Smlouva o dílo 10. 10. 2019 (Fond x Outulný a.s.)

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

Bites Industrial Park a. s.

- Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím 13. 9. 2018
- Smlouva o zápůjčce – 73 000 000,- Kč 13. 9. 2018
- Dohoda o převodu práv a povinností ze smluv (Manuli Hydraulics) 10. 9. 2018
- Smlouva o poskytnutí sídla ze dne 15. 11. 2018
- OKAY s.r.o., Smlouva o nájmu ze dne 2. 11. 2015

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

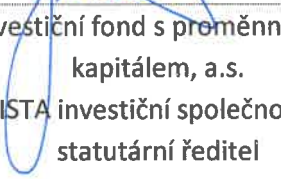
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 10. 3. 2020



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

Účetní závěrka k 31. 12. 2019

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

Účetní závěrka k 31. 12. 2019 a za zkrácené období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019

Sídlo: Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČO: 248 23 244



Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Outulný

Outulný

	Poznámka	31. 12. 2019		1. 7. 2019	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-	19
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-	2 387
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-	2 406
Peněžní prostředky	6.2	11 859	-	145 634	-
Obchodní pohledávky	6.3	8 846	-	7 545	-
Pohledávka – splatná daň z příjmu		2 772	-	2 961	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	225 770	-	223 476	-
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	9 649	-	9 558	-
Investice do nemovitostí	6.6	1 717 433	-	1 261 627	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	80 328	-	80 705	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 056 657	-	1 731 506	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-	2 367
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-	39
Vlastní kapitál celkem		-	2 406	-	2 406
Obchodní a jiné závazky	6.8	96 090	-	97 351	-
Bankovní úvěr	6.9	173 000	-	-	-
Přijata zápůjčky	6.9	2 389	-	2 387	-
Emitované dluhopisy	6.10	85 183	-	94 146	-
Odložený daňový závazek	6.17	58 397	-	43 860	-



**Závazky celkem bez čistých
aktiv přiřaditelných
držitelům vyplatitelných
investičních akcií**

415 059 - 237 744 -

**Čistá aktiva připadající
držitelům
vyplatitelných investičních
akcií (Celková hodnota
investičních akcií)**

6.11 1 641 598 - 1 493 762 -

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek aktiv Fondu, které náleží držitelům zakladatelských akcií a netvoří investiční podstatu Fondu a odpovídající výše pasiv, resp. vlastního kapitálu, neboť všechny evidované závazky jsou součástí investiční podstaty Fondu.



Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	64 371	50 023
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6	68 875	-
Zisk z výhodné koupě	7.2	39 225	-
Úrokové výnosy	6.4	2 727	6 012
Ostatní zisky a ztráty	6.13	-2 509	-1 009
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-3 168	-4 481
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-9 109	-1 378
Snížení hodnoty finančních aktiv	6.3	-12	-
Výsledek před finančními náklady		160 400	49 167
Finanční náklady	6.16	-7 015	-3 033
Výsledek před zdaněním		153 385	46 134
Daň ze zisku	6.17	-5 549	-1 850
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		147 836	44 284
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		147 836	44 284

Pozn.: S ohledem na podnikovou přeměnu uskutečněnou dle české legislativy s rozhodným dnem k 2. 7. 2019 bylo účetní období roku 2019 zkráceno a rozděleno. Z tohoto důvodu nejsou výsledky prezentované ve výkazu plně srovnatelné, neboť běžné období je v délce 6 měsíců a pokrývá 2. pololetí roku 2019, zatímco srovnatelné období je v délce 6 měsíců, avšak pokrývá 1. pololetí roku 2019 (bližší informace v části 2).



Výkaz peněžních toků

za období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu	
	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	147 836	44 284
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19 5 549	1 850
Úrokové výnosy	-2 727	-6 012
Úrokové náklady	5 991	3 021
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6 -68 875	-
(Zisk) ztráta z přecenění finančních aktiv	6.4 -91	314
Zisk z výhodné koupě	6.4 -39 225	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-844	10 828
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-3 270	-13 265
	44 343	41 020
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -22 977	-7 659
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	-	-9 425
Peníze placené při akvizici	-179 071	-
Placené daně ze zisku	-1 868	-2 820
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	-159 572	21 116
Peněžní toky z financování		
Čerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní zápůjčky	6.9 173 002	898
Splátky přijatých zápůjček	6.9 -134 671	-
Placené úroky	6.9 -12 536	-11 284
Čisté peníze použité při financování	25 795	-10 386
Čisté zvýšení (snížení) peněz	-133 777	10 730

Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

	6.2		
Peněžní prostředky na počátku období		145 634	134 904
Peněžní prostředky na konci období		11 859	145 634
peněžní prostředky vztažené k neinvestiční části Fondu	6.1	17	19
peněžní prostředky Fondu celkem		11 859	145 653

Pozn.: Peněžní toky uskutečněné za prezentované období byly zejména v souvislosti s investiční aktivitou Fondu. Peněžní prostředky v rámci neinvestiční aktivity byly sníženy o 2 tis. Kč v důsledku navýšení zápůjčky investiční části Fondu.

Pozn.: S ohledem na podnikovou přeměnu uskutečněnou dle české legislativy s rozhodným dnem k 2. 7. 2019 bylo účetní období roku 2019 zkráceno a rozděleno. Z tohoto důvodu nejsou peněžní toky prezentované ve výkazu plně srovnatelné, neboť běžné období je v délce 6 měsíců a pokrývá 2. pololetí roku 2019, zatímco srovnatelné období je v délce 6 měsíců, avšak pokrývá 1. pololetí roku 2019 (bližší informace v části 2).



Výkaz změn čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)

za období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Počáteční zůstatek	1 493 762	1 451 865
Dopad oddělení investiční a neinvestiční části Fondu (viz 4.1)	-	-2 387
Počáteční zůstatek upravený	1 493 762	1 449 478
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	147 836	44 284
Konečný zůstatek	1 641 598	1 493 762
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	7 005	6 375

Pozn.: S ohledem na podnikovou přeměnu uskutečněnou dle české legislativy s rozhodným dnem k 2. 7. 2019 bylo účetní období roku 2019 zkráceno a rozděleno. Z tohoto důvodu není změna čistých aktiv prezentovaná ve výkazu plně srovnatelná, neboť běžné období je v délce 6 měsíců a pokrývá 2. pololetí roku 2019, zatímco srovnatelné období je v délce 6 měsíců, avšak pokrývá 1. pololetí roku 2019 (bližší informace v části 2).

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

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za období končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 1. 7. 2019	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 367	39	2 406

Ouřadný

Ouřadný



Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Účetní závěrka je sestavena za společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Truhlářská 1108/3, 110 00, Praha 1 – Nové Město, Česká republika. Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17017. Povolení k činnosti investičního fondu obdržel Fond od České národní banky rozhodnutím ze dne 10. 3. 2011, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2011. Rozhodnutím valné hromady Fondu ze dne 1. 12. 2015 došlo k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční. Změna těchto skutečností byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 12. 2015.

Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 17. 12. 2015 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být požizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

Fond je od 15. 12. 2014 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost je statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Ing. Ondřej Horák, Ing. Petr Janoušek a Mgr. Pavel Bareš, přičemž každý pověřený zmocněnec může jednat samostatně. Členem správní rady Fondu je Ing. Svatoslav Outulný.

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí a účastí v nekonsolidovaných společnostech), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost nebo úročení založené na variabilní úrokové sazbě.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Zkrácené (rozdělené) účetní období roku 2019

Poslední účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 *Prezentace a sestavení účetní závěrky* za účetní období končící 1. 7. 2019, neboť k rozhodnému dni 2. 7. 2019 došlo dle české legislativy k fúzi sloučením, v rámci níž společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla nástupnickou společností, zatímco společnost Třebíč Investments, s.r.o. zanikající společností. Fúze sloučením byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 6. 2020.

V důsledku uvedené podnikové přeměny tak došlo k rozdělení účetního období roku 2019 na dvě zkrácené účetní období, přičemž první účetní a daňové období trvalo 6 měsíců od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019 a na něj následuje druhé zkrácené účetní a daňové období opět v délce 6 měsíců od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

K 2. 7. 2019 nevstoupily v účinnost žádné novelizace IFRS, a proto účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky se plně shodují s účetními pravidly aplikovanými při sestavení účetní závěrky za období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (tj. 2. 7. 2019) účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Fondu.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající



1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* a je první reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý

důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.

- V červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 17, která odkládá účinnost na rok 2023 (vydaná v červnu 2020)
- Novelizace IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 a IFRS 16 *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* (vydaná v srpnu 2020)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány v rámci položky „Ostatní zisky a ztráty“.

3.2 Podnikové kombinace a goodwill, resp. zisk z výhodné koupě

Podniková kombinace neboli akvizice představuje transakci, při níž Fond získává ovládnání nad jiným podnikem, resp. čistými aktivy jiného podniku. Ovládnání nastává tehdy, pokud má Fond sílu řídit finanční a provozní politiky daného podniku s cílem získat z jeho aktivit prospěch.

Čistá aktiva pořízená při akvizici jsou do účetní závěrky Fondu zahrnuta od data akvizice, přičemž k datu akvizice je aplikována metoda akvizice, při níž je poskytovaná protihodnota oceněna reálnou hodnotou a současně jsou reálnou hodnotou oceněna identifikovaná nabývaná aktiva a převzaté závazky. Výsledkem může být uznání goodwillu nebo zisku z výhodné koupě.

Goodwill je vykazován v pořizovací hodnotě stanovené k datu akvizice podniku a snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. K datu akvizice je goodwill oceněn jako rozdíl, o který převyšuje (i) reálná hodnota poskytované protihodnoty navýšená o hodnotu nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálnou hodnotu již nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku (ii) reálnou hodnotu identifikovaných nabývaných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Je-li rozdíl záporný, je po opětovném posouzení uznán ve výsledku hospodaření zisk z výhodné koupě.

3.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

V rámci finančních aktiv Fond prezentuje zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí a poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám. Finanční aktiva doplňují příležitostné finanční investice a peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

Finanční investice

Finanční investice Fondu představující podíl na jiné společnosti jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Poskytnuté zápůjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující očekávané úvěrové riziko dlužníka. Efektivní úrokovou mírou



je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení zápůjčky Fond posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíční ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Fond v této souvislosti odhaduje pravděpodobnost selhání během následujících 12 měsíců. Zároveň Fond průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek). Je-li úvěrové riziko zvýšeno, dochází k přehodnocení jeho zachycení v účetní závěrce a Fond odhaduje pravděpodobnost selhání na bázi celoživotní ztráty.

Účetní hodnota poskytnutých zápůjček je snížena prostřednictvím opravných položek. Pokud je pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám.

Fond plně odepíše poskytnutou zápůjčku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Fond nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující očekávané úvěrové riziko dlužníka. Vzhledem k tomu, že se jedná zejména o pohledávky za nájemci nebo kupujícími investičních aktiv Fondu, jejich splatnost je krátkodobá a s minimálním rizikem, lze považovat jejich účetní hodnotu vyjádřenou zůstatkovou hodnotou jako hodnotu blízkou reálné hodnotě.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uvážěn pohled celkové očekávané ztráty, nikoliv 12měsíční. Fond důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů – zejména nájemci v rozlišení na obchodní korporace a individuální osoby, dále případní kupující investic, u nichž je v rámci investiční politiky rozhodnuto o realizaci prodejem. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodloužení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je v takovém případě dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Fond přistupuje k přímému snížení hodnoty pohledávek a související ztrátu nebo případný zisk ze zrušení dříve zachycené ztráty prezentuje ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku jako součást položky „Zisky (ztráta) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

Model očekávaných ztrát

Pro stanovení očekávaných ztrát jsou pohledávky všeobecně rozlišovány do tří rizikových kategorií:

- Stupeň 1 zahrnující pohledávky, u kterých k rozvahovému dni nedošlo od prvotního zachycení k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od data účetní závěrky. Netýká se obchodních pohledávek.
- Stupeň 2 zahrnující pohledávky, u kterých k rozvahovému dni došlo od prvotního zachycení k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo doposud k úvěrovému selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako celoživotní (celková) očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva.
- Stupeň 3 zahrnující pohledávky, u nichž došlo k úvěrovému selhání. K pohledávkám se přistupuje individuálně a znehodnocení se stanoví jako rozdíl mezi účetní hodnotou konkrétní pohledávky a peněžním příjmem očekávaným z realizace pohledávky za celou dobu její životnosti.

Za významné zvýšení úrokového rizika Fond považuje situaci, kdy existují objektivní důkazy, že Fond nebude schopen inkasovat veškeré splatné částky v souladu s původními podmínkami pohledávek, vždy však situace, kdy je pohledávka víc než 30 dní po splatnosti.

Za ukazatele selhání dlužníka jsou považovány významné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost zahájení konkurzu či finanční reorganizace dlužníka, prodlení s platbami či jejich nezaplacení, vždy však situace, kdy je pohledávka víc než 90 dní po splatnosti.

Pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty zrušena prostřednictvím hospodářského výsledku. Účetní hodnota investice k datu zrušení snížení hodnoty však nesmí být vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

3.5 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z přijatých zápůjček, přijaté bankovní úvěry a emitované dluhopisy. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

3.6 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.7 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrky jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

3.8 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.9 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouvaného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.



Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

Fond v prezentovaném období nevystupuje v žádném kontraktu jako nájemce.

3.10 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držených nemovitostí (viz 3.9).

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí.

3.11 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držených investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.13 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.14 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a zápůjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a případné dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.15 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdílů využity. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.16 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům ZISIF.

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případné odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté úvěry a zápůjčky, nakonec odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Vzhledem ke skutečnosti, že v účetní závěrce sestavené k 1. 7. 2019 nebyla ve výkazu finanční situace rozlišena investiční a neinvestiční část Fondu, došlo ke zpětné úpravě struktury prezentace aktiv a závazků za srovnatelné období, která vedla k úpravě hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií k 1. 1. 2019 o 2 387 tis. Kč, což je částka představující zápůjčku mezi neinvestiční a investiční částí Fondu. Ve výkazu k 1. 7. 2019 byla zápůjčka mezi investiční a neinvestiční částí Fondu započtena, což v důsledku chybný vliv na hodnotu čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění investic do nemovitostí či finančních nástrojů. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Vzhledem ke skutečnosti, že v účetní závěrce sestavené za období končící 1. 7. 2019 byly výsledky rozlišeny na provozní a finanční, došlo ke zpětné úpravě struktury prezentace výsledků za srovnatelné období.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, vykoupení investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a vybraná finanční aktiva reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2019 činila 1 717 433 tis. Kč (nemovitosti), 9 649 tis. Kč (finanční aktiva) (1. 7. 2019: 1 261 627 tis. Kč (nemovitosti), resp. 9 558 tis. Kč (finanční aktiva)). Jde o nejdůležitější



rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2019 představují přibližně 84 % (1. 7. 2019: 73 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány kvalifikovaným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot. Bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v částech 6.5 a 6.6, resp. 8.5.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce – pronájem nemovitostí, prodej – Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2019 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 10 095 tis. Kč (1. 7. 2019: 10 148 tis. Kč), přičemž se jedná o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 360 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko a do data schválení účetní závěrky byly též uhrazeny. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 6.3.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2019 i 1. 7. 2019 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 31. 12. 2019 o 163 513 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

5 Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – jedná se zejména o komerční pozemky a stavby v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.



6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Peněžní prostředky	17	19
Zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu	2 389	2 387
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Nerozdělené výsledky	39	39
Vlastní kapitál celkem	2 406	2 406

Vlastní kapitál společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2019 i 1. 7. 2019 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky ze zakladatelských akcií (17 tis. Kč) a současně je evidována zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu (2 389 tis. Kč). Fond vyčleňuje tato aktiva v souladu s regulačními požadavky, které požadují zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto aktiva nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (31. 12. 2019: 11 859 tis. Kč; 1. 7. 2019: 145 634 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

Dne 29. 11. 2019 došlo k akvizici čistých aktiv společnosti Třebíč Investments, s.r.o., v rámci níž Fond pořídil nemovitosti zahrnuté do investic do nemovitostí v celkové hodnotě 363 954 tis. Kč a převzal zápůjčku ve výši 134 671 tis. Kč. Akvizice tak měla dopad na rozvahové položky, jejichž pořízení se nezobrazilo ve výkazu peněžních toků, kde je prezentována pouze peněžní platba ve výši 179 071 tis. Kč. Bližší informace o akvizici jsou v části 7.2.

6.3 Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Obchodní pohledávky, brutto	18 941	17 693
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-10 095	-10 148
Obchodní pohledávky, netto	8 846	7 545

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Fond eviduje z minulosti značný objem pohledávek, který je více jak 360 dní po splatnosti a vůči nim jsou vytvořeny 100% opravné položky. Obchodní pohledávky, které vznikly v poslední době jsou s minimálním úvěrovým rizikem, což reflektuje i meziroční vývoj očekávaných úvěrových ztrát:

<i>v tis. Kč</i>	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Počáteční zůstatek	-10 148	-10 343
odpis pohledávek	-40	-
zúčtování nevyužitých opravných položek	65	-
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	28	195
Konečný zůstatek	-10 095	-10 148

Účetní hodnotu obchodních pohledávek lze s ohledem na dobu jejich splatnosti uvážit jako vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

6.4 Poskytnuté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.	94 051	93 185
Zápůjčka – CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o.	66 477	65 734
Zápůjčka – Bites Industrial Park a.s.	65 242	64 557
Poskytnuté zápůjčky celkem	225 770	223 476

Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.

Zápůjčka ve výši 3 125 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 7,5 % p.a. a je splatná k 31. 12. 2020.

Zápůjčka – CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o.

Zápůjčka ve výši 2 400 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 7,5 % p.a. a je splatná k 31. 12. 2020.

Zápůjčka – Bites Industrial Park a.s.

Zápůjčka ve výši 64 500 tis. Kč poskytnutá společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 2,3 % p.a. a je splatná k 31. 12. 2020.

Za období končící 31. 12. 2019 byly ve výsledku hospodaření uznány úrokové výnosy ve výši 2 727 tis. Kč.

Účetní hodnota zápůjček se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na jejich smluvní splatnost v krátkém období. Vzhledem k tomu, že dlužníkem jsou společností ovládané panem Ing. Stanislavem Outulným, ovládající osobou a majoritním investorem Fondu, vedení Fondu posoudilo úvěrové riziko zápůjček za zanedbatelné.

6.5 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

V rámci finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření Fond drží investiční akcie společnosti Jet Investments, a.s., které nakoupil v prvním pololetí roku 2019 a derivátové nástroje, které nejsou klasifikovány jako zajišťovací:



<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Investiční akcie	9 425	9 425
Pohledávky z derivátových operací	224	133
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	9 649	9 558

Investiční akcie

Fond drží investiční akcie ve společnosti Jet Investment, a.s., které byly pořízeny ve dvou transakcích v roce 2019, první za 3 990 tis. Kč a druhá za 5 435 tis. Kč, tj. celkem za 9 425 tis. Kč. K 31. 12. 2019 bylo ocenění reálnou hodnotou potvrzeno na hodnotě 9 425 tis. Kč a nedošlo tak za období končící 31. 12. 2019 k uznání žádného výsledku z přecenění.

Pohledávka z derivátových operací

Fond uzavřel forwardové kontrakty na prodej cizí měny v celkovém objemu 225 tis. EUR při sjednaném kurzu 26,50 CZK/EUR. Kontrakty budou zúčtovány postupně během prvního čtvrtletí roku 2020. Deriváty nebyly klasifikovány jako zajišťovací a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Za období končící 31. 12. 2019 byl ve výsledku hospodaření uznán zisk z přecenění ve výši 91 tis. Kč (za období končící 1. 7. 2019 byla uznána ztráta z přecenění ve výši 314 tis. Kč), který je zahrnut v položce „Ostatní zisky a ztráty“.

6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti (pozemky a stavby) v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie:

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2019	1 253 969
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	15 197
úbytky	-7 538
Reálná hodnota k 1. 7. 2019	1 261 627
přírůstky z titulu podnikové kombinace	363 954
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	22 977
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	68 875
Reálná hodnota k 31. 12. 2019	1 717 433

Ve druhém pololetí roku 2019 Fond rozšířil své investiční portfolio o nemovitosti – pozemek a stavbu – představující obchodní komplex pronajatý společností Albert Česká republika, s.r.o. v Třebíči. Nemovitosti byly pořízeny v rámci akvizice společnosti Třebíč Investments, s.r.o. v listopadu 2019 (viz 7.2).

Další výdaje vynaložené během druhého pololetí roku 2019 se týkaly zhodnocení staveb zahrnutých do existujícího portfolia pronajímaných nemovitostí. Obdobně tomu bylo u výdajů vynaložených během prvního pololetí roku 2019.

K 1. červenci 2019 nebyly žádné z nemovitostí zastaveny ve prospěch věřitelů. K 31. 12. 2019 jsou vybrané nemovitosti zastaveny jako ručení za bankovní úvěr čerpaný ve výši 173 000 tis. Kč v listopadu 2019 (viz 6.9).

K 31. 12. 2019 byla kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce stanovena reálná hodnota držených nemovitostí a Fond uznal ve výsledku hospodaření zisk z přecenění. Ocenění reálné hodnoty je stanovováno v tzv. úrovni 3 výnosovou metodou na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků plynoucích z pronájmu nemovitostí.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí jsou ve výsledku hospodaření Fondu uznány následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	64 371	50 023
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	3 168	3 925

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Poskytnuté zálohy	297	736
Náklady příštích období	62	-
Pohledávky za společností Outulný, a.s.	79 969	79 969
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	80 328	80 705

Pohledávky za společností Outulný, a.s. jsou důsledkem dříve uskutečněných fúzi Fondu se společnostmi ovládanými panem Ing. Svatoslavem Outulným. Fond očekává vyrovnání do konce roku 2020.

6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Obchodní závazky	87 404	84 723
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	1 668	1 281
Přijaté kauce	1 624	1 624
Závazky vůči státu	2 163	2 617
Ostatní závazky	3 231	7 106
Obchodní a jiné závazky celkem	96 090	97 351
z toho finanční závazky	92 259	93 453
z toho nefinanční závazky	3 831	3 898

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Z výše uvedených závazků je zúčtování závazků v období delším jak 12 měsíců možné u přijatých kaucí. Související nájemní smlouvy však nemají zaručenu dobu trvání delší jak 12 měsíců.

6.9 Bankovní úvěry a přijaté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Bankovní úvěr od UniCredit Bank	173 000	-
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 387

Bankovní úvěr

Fond dne 20. 11. 2019 sjednal u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. revolvingový úvěr s úvěrovým rámcem až do výše 250 000 tis. Kč. Do konce roku 2019 načerpal úvěr ve výši 173 000 tis. Kč. Splatnost úvěru je 5 let. Úvěr je úročen variabilní úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o 1,1 % a za období končící 31. 12. 2019 Fond vykazuje úrokové náklady ve výši 536 tis. Kč. Úvěr je zastaven nemovitostmi.

Účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2019 se významně neodchyluje od reálné hodnoty úvěru.



Zápůjčka od zakladatelské části Fondu

Zakladatelská část Fondu poskytla v minulosti zápůjčku do investiční části Fondu ve výši 2 387 tis. Kč, přičemž v průběhu období končícího 31. 12. 2019 byla zápůjčka navýšena o 2 tis. Kč.

Vývoj dluhů z financování

Fond v rámci svých závazků finanční závazky, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Následující tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků:

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěr	Emitované dluhopisy	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Celkem
Konečný zůstatek k 1. 1. 2019	-	93 145	2 387	95 532
peněžní tok – placené úroky	-	-2 020	-	-2 020
naběhlé úrokové náklady	-	3 021	-	3 021
Konečný zůstatek k 1. 7. 2019	-	94 146	2 387	94 146
peněžní tok – čerpání úvěru	173 000	-	2	173 002
peněžní tok – placené úroky	-536	-12 000	-	-12 536
naběhlé úrokové náklady	536	3 037	-	3 573
Konečný zůstatek k 31. 12. 2019	173 000	85 183	2 389	260 572
z toho dlouhodobě splatný zůstatek	173 000	-	-	173 000
z toho krátkodobě splatný zůstatek	-	85 183	2 389	87 572

6.10 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Dluhopisy Outulný a.s. – jistina	20 000	20 000
Dluhopisy Outulný a.s. – naběhlé úroky	7 280	6 378
Dluhopisy Outulný a.s. celkem	27 780	26 378
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. – jistina	54 937	54 937
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. – naběhlé úroky	2 966	12 831
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. celkem	57 903	67 768
Emitované dluhopisy celkem	85 183	94 146

Dluhopisy Outulný a.s.

Emitované dluhopisy přešly koncem roku 2014 do Fondu v rámci podnikové přeměny pod společným ovládním, kdy ze společnosti Outulný a.s. byla odštěpena část jmění včetně emitovaných dluhopisů a tato část byla převedeno do Fondu, který byl nástupnickou společností. Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9,0 % p.a. a jsou dle podmínek splatné do konce roku 2022 (viz část 12 Události po rozvahovém dni – informace o odkoupení dluhopisů Fondem).

Úroky za období končící 31. 12. 2019 uznané ve výsledku hospodaření činí 902 tis. Kč.

Dluhopisy Venetum, spol. s r.o.

Emitované dluhopisy přešly v listopadu 2017 do Fondu v rámci podnikové přeměny pod společným ovládním, kdy zanikající společnost VENETUM, spol. s r.o. fúzovala s Fondem jakožto nástupnickou společností. Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a. a jsou dle podmínek splatné do konce roku 2022 (viz část 12 Události po rozvahovém dni – informace o odkoupení dluhopisů Fondem)



Úroky za období končící 31. 12. 2019 uznané ve výsledku hospodaření činí 2 135 tis. Kč.

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (31. 12. 2019 i 1. 7. 2019: 2 406 tis. Kč).

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentované období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 641 598	1 493 762
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	7 005	6 375

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Období	Období
	od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Tržby z pronájmu	64 114	49 325
Tržby z poskytovaných služeb	257	698
Tržby celkem	64 371	50 023

Tržby z pronájmu jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je. V souvislosti s pronájmem jsou poskytovány nájemcům služby, které navyšují celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky.

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Žádná z uzavřených nájemních smluv nemá nevypověditelné období delší jak 12 měsíců.

6.13 Ostatní zisky a ztráty

v tis. Kč	Období	Období
	od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	91	-314
Čistá kurzová ztráta	-43	-1 090
Ostatní zisky a ztráty	-2 557	395
Ostatní zisky a ztráty celkem	-2 509	-1 009



6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Spotřeba materiálu	78	-
Spotřeba energie, plynu, vody	422	443
Úklid	925	758
Opravy a udržování	1 487	2 952
Pojištění nemovitostí	118	215
Ostatní služby	138	113
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	3 168	4 481

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	2 467	689
Poplatky depozitáři	72	72
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	6 092	149
Daně a poplatky	478	468
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	9 109	1 378

Součástí ekonomických služeb jsou zahrnuty transakční náklady vynaložené v souvislosti s akvizicí společnosti Třebíč Investments, s.r.o. ve výši 4 767 tis. Kč.

6.16 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Úrokové náklady	5 991	3 021
Ostatní finanční náklady	1 024	12
Finanční náklady celkem	7 015	3 033

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady.

6.17 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	Období od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	2 045	1 850
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	-	-
Splatný daňový náklad	2 045	1 850
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	3 504	-
Celkový daňový náklad (výnos)	5 549	1 850

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

V tis. Kč	Období	Období
	od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019	od 1. 1. 2019 do 1. 7. 2019
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	153 385	46 134
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	7 669	2 307
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	2 120	-457
Celkový daňový náklad	5 549	1 850
Efektivní daňová sazba	3,62 %	4,01 %

Vzhledem ke ztrátě dosažené za běžné i srovnatelné období a rozdílu účetního a daňového výsledku vychází teoretická efektivní daňová sazba za rok 2019 i 2018 záporná, proto je výše uvedena sazba nulová.

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2019		1. 7. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	58 397	-	44 377
Snížení hodnoty pohledávek	-	-	517	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	58 397	517	44 377
Vzájemné započtení	-	-	-517	-517
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	58 397	-	43 860

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

v tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 1. 1. 2019 – odložený daňový závazek	43 860
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-
Zůstatek k 1. 7. 2019 – odložený daňový závazek	43 860
odložená daň pořízená v podnikové kombinaci	11 033
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	3 504
Zůstatek k 31. 12. 2019 – odložený daňový závazek	58 397

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Ovládající osobou Fondu je pan Ing. Svatoslav Outulný, č.p. 117, 675 71 Ocmanice, který plně ovládá zakladatelskou část Fondu a disponuje právy, které poskytují zakladatelské akcie:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímě ovládaná panem Ing. Stanislavem Outulným prostřednictvím společnosti O2lny holding s.r.o.)	0,85 %	0,85 %
Držitelé zakladatelských akcií celkem	100,00 %	100,00 %

Pan Ing. Svatoslav Outulný je taktéž hlavním investorem Fondu a k 31. 12. 2019 drží 97,64 % (k 1. 7. 2019: 97,64 %) investičních akcií Fondu.

Fond je obhospodařován společností AMISTA, investiční společnost, a.s., která pro Fond vykonává rovněž funkci administrátora a statutárního orgánu fondu.

7.2 Pořízení čistých aktiv společnosti Třebíč Investments, s.r.o.

Dne 29. 11. 2019 Fond nakoupil od společnosti CPI Retail Portfolio II, a.s. patřící do skupiny CPI Property Group 100% podíl ve společnosti Třebíč Investments, s.r.o. a díky této akvizici získal ovládání nad nemovitostmi tvořící obchodní komplex pronajímaný společností Albert Česká republika, s.r.o. v Třebíči.

Fond následně přistoupil k přípravě projektu fúze sloučením, který byl schválen 18. 12. 2019 a který vyústil ke sloučení Fondu jakožto nástupnické společnosti se společností Třebíč Investments, s.r.o. jakožto zanikající společnosti dle české legislativy s rozhodným dnem 2. 7. 2019. Fond proto k 31. 12. 2019 nevykazuje majetkovou účast v nemovitostní společnosti Třebíč Investments, s.r.o., ani tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná, neboť k 31. 12. 2019 figuruje pouze Fond obsahující však i čistá aktiva pořízená v akvizici 29. 11. 2019.

Fond za 100% podíl ve společnosti Třebíč Investments, s.r.o., resp. za čistá aktiva identifikovaná v této společnosti zaplatil penězi k datu akvizice celkem 179 071 tis. Kč. Transakční náklady související s akvizicí ve výši 4 767 tis. Kč byly uznány ve výsledku hospodaření za období končící 31. 12. 2019 (součástí položky „Správa fondu, ekonomické a právní služby“).

K datu akvizice byla v rámci čistých aktiv společnosti Třebíč Investments, s.r.o. identifikována následující aktiva a závazky:

<i>V tis. Kč</i>	Třebíč Investments, s.r.o.
Poskytovaná protihodnota	179 071
Čistá aktiva nabytá v podnikové kombinaci	
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	363 954
Obchodní pohledávky	80
Aktiva celkem	364 034
Přijatá zápůjčka	-134 671
Obchodní a jiné závazky	-23
Splatná daň z příjmů	-11
Odložená daň	-11 033

Závazky celkem	-145 738
Čistá aktiva nabytá v podnikové kombinaci celkem	218 296
Zisk z výhodné koupě	39 225

V rámci závazků byla identifikována přijatá zápůjčka od společnosti CPI FIM SA (patřící do skupiny CPI Property Group) ve výši 134 671 tis. Kč, kterou Fond dle smluvních podmínek souvisejících s akvizicí 100% podílu uhradil penězi na počátku prosince 2019.

Z rozdílu mezi smlouvenou poskytovanou protihodnotou a reálným oceněním nabývaných čistých aktiv (stanoveným nezávislým externím znalcem) byl identifikován zisk z výhodné koupě ve výši 39 225 tis. Kč, který Fond uznal k datu akvizice ve výsledku hospodaření.

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Za prezentovaná období dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu. V říjnu 2019 Fond uhradil 10 000 tis. Kč společnosti Outulný, a.s. za dodávky části stavby Brnopark Hala Tuřany. Nad rámec odměny za řízení a vedení Fondu (viz 7.4) uznal Fond v nákladech 289 tis. Kč za další služby nakoupené od společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

V rámci ostatních aktiv (viz 6.7) Fond eviduje neúročené pohledávky vůči společnosti Outulný, a.s. ve výši 79 969 tis. Kč, které jsou důsledkem v minulosti uskutečněných fúzí a u nichž je očekáváno vypořádání do konce roku 2020.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Všechny poskytnuté zápůjčky představují pohledávky za spřízněnými stranami (31. 12. 2019: 225 770 tis. Kč; 1. 7. 2019: 223 476 tis. Kč) – bližší informace v části 6.4.

Emitované dluhopisy jsou závazkem vůči spřízněné straně Ing. Stanislavu Outulnému (31. 12. 2019: 85 183 tis. Kč; 1. 7. 2019: 94 146 tis. Kč) – bližší informace v části 6.10.

7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního ředitele Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje Ing. Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák a Mgr. Pavel Bareš. Za období od 2. 7. do 31. 12. 2019 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 519 tis. Kč (období od 1. 1. do 1. 7. 2019: 689 tis. Kč).

Fond má zřízenou jednočlennou správní radu, jejímž členem je ovládající osoba pan Ing. Svatoslav Outulný. Za prezentovaná období nebyly správní radě vyplaceny žádné odměny a jiné výhody.



8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3), úrokové (8.4) a cenové riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	9 649	9 558
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	326 444	456 624
z toho: Poskytnuté zápůjčky	225 770	223 476
Obchodní pohledávky	88 815	87 514
Peněžní prostředky	11 859	145 634
Finanční aktiva celkem	336 093	466 182
Finanční závazky		
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	352 831	189 986
z toho: Bankovní úvěry	173 000	-
Emitované dluhopisy	85 183	94 146
Přijaté zápůjčky	2 389	2 387
Obchodní a jiné závazky	92 259	93 453

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, poskytnutých zápůjček a peněžních prostředků uložených u bankovních účtech. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (31. 12. 2019: 1 624 tis. Kč). Poskytnuté zápůjčky jsou pouze vůči spřízněným stranám, které jsou plně ovládány panem Ing. Stanislavem Outulným. Úvěrové riziko existujících pohledávek a v důsledku Fondu je tak považováno za zanedbatelné.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Komerční banky, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem a u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která též vykazuje dlouhodobě stabilní úvěrový rating. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (31. 12. 2019: 11 859 tis. Kč; 1. 7. 2019: 145 634 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek

(31. 12. 2019: 314 585 tis. Kč; 1. 7. 2019: 310 990 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	94 647	-	-	94 647
Bankovní úvěry	3,72 %	6 431	6 431	192 293	205 155
Emitované dluhopisy	8,08 %	97 174	-	-	97 174
Celkem	x	198 253	6 431	192 293	396 977

K 1. 7. 2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	95 840	-	-	95 840
Emitované dluhopisy	8,08 %	6 058	6 058	74 937	87 052
Celkem	x	101 898	6 058	74 937	182 893

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Fond drží zanedbatelného množství peněžních prostředků v EUR (31. 12. 2019: 1 120 tis. Kč; 1. 7. 2019: 7 tis. Kč) a zápůjčky poskytnuté slovenským spřízněným společnostem jsou denominovány v EUR (31. 12. 2019: 159 293 tis. Kč; 1. 7. 2019: 157 743 tis. Kč). Za rok končící 31. 12. 2019 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 43 tis. Kč (za období končící 1. 7. 2019 čistou kurzovou ztrátu ve výši 1 090 tis. Kč)

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 3 156 tis. Kč (období končící 1. 7. 2019: 2 980 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzový zisk).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry.

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky Fondu, které mají proměnlivou úrokovou sazbu a tím je k 31. 12. 2019 pouze bankovní úvěr ve výši 173 000 tis. Kč. Ostatní finanční aktiva a finanční závazky,



jsou-li úročeny, jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Dojde-li ke změně úrokové sazby o 1 %, pak výše roční úrokových nákladů bude vyšší nebo nižší o 1 730 tis. Kč.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

V tis. Kč	K 31. 12. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	9 649
Poskytnuté zápůjčky	225 770	-
Obchodní a jiné pohledávky	88 815	-
Peněžní prostředky	11 859	-
Finanční aktiva celkem	326 444	9 649

V tis. Kč	K 1. 7. 2019	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	9 558
Poskytnuté zápůjčky	223 476	-
Obchodní a jiné pohledávky	87 514	-
Peněžní prostředky	145 634	-
Finanční aktiva celkem	456 624	9 558

Reálná hodnota finančních aktiv

Informace k ocenění investičních akcií a derivátových nástrojů reálnou hodnotou jsou poskytnuty v části 6.5.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího odborného poradce, který má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým odborným poradcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému odbornému poradci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou porovnání nebo metodou výnosovou, tj. technikami v úrovni 3. Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²). Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitostí a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost.

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – Nexia AP a.s. – za ověření této účetní závěrky činí 77 tis. Kč a jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
 - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 641 598	1 493 762
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	7 005	6 375

12 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V polovině března 2020, po zrychlující invazi nemoci

COVID-19 do naší republiky, byl vládou ČR vyhlášen nouzový stav, a v souvislosti s ním bylo nařízeno několik krizových opatření významně zasahujících do běžného života občanů v podobě omezeného pohybu osob, uzavřením škol, zákazu překračování hranic. Zásadně bylo omezeno podnikatelské prostředí nuceným uzavřením téměř všech maloobchodních jednotek, restaurací, ubytovacích zařízení a služeb. V době zpracování této zprávy ještě část krizových opatření stále platí a vliv těchto opatření vedení Fondu pečlivě monitoruje a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Fondu. Nepochybně je, že takováto zásadní opatření mohou ohrožovat ekonomiku Fondu, protože krizovými nařízeními přímo ovlivnění nájemníci tvoří cca 34 % všech příjmů fondu z nájmu. Na druhou stranu bylo vládou přijato několik podpůrných programů, kterými budou mírněny dopady skokových výpadků v příjmech nájemníků jako například program Antivirus nebo Liberační daňový balíček či aktuálně diskutované odložení splátek úvěrů až na půl roku.

Vedení fondu proto přijalo řadu úsporných opatření jako například odložení všech nenasmulovaných investičních záměrů, omezení oprav a udržování vlastněných nemovitostí na nezbytnou bezpečnou výši, snížení dodávek médií do uzavřených nebytových jednotek. Podařilo se domluvit s úvěrující bankou využití prostředků na rezervních účtech k úhradě březnových splátek úvěrů. Zároveň je třeba uvést, že minimálně 66 % příjmů z nájmu je skutečně jistých, protože portfolio nájemníků fondu je širokospektrální a nájemníci ze státní sféry, potravináři a IT společnosti nesignalizují doposud žádné negativní dopady a své závazky hradí v termínech splatnosti. S přímo zasaženými nájemníky jsou diskutovány splátkové kalendáře a motivační obchodní pobídky s cílem nezastavit peněžní příjem fondu.

Fond zpracoval výhled na hospodářský výsledek do konce roku 2020 se započtením pesimistického scénáře výpadku tří měsíců nájmu u přímo zasažených nájemníků a z něj plyne, že své závazky bude schopen hradit a není ohrožena schopnost Fondu pokračovat ve své činnosti a za tohoto předpokladu byla sestavena tato účetní závěrka.

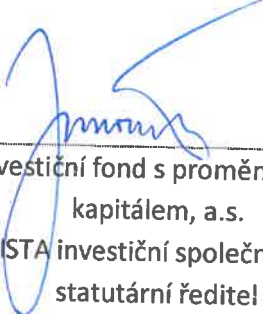
Další události po rozvahovém dni

S výjimkou níže uvedených události nenastaly žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky:

- V květnu 2020 Fond prodal investiční akcie společnosti Jet Investments, a.s. za 9 425 tis. Kč, tj. za hodnotu odpovídající prvotnímu ocenění a též reálnému ocenění k 31. 12. 2019. Fond z držby této investice negeneroval žádný zisk, ani neutrpěl žádnou ztrátu.
- Zápůjčka poskytnutá společnosti Bites Industrial Park a.s. ve výši 64 500 tis. Kč s naběhlými úroky 1 977 tis. Kč zanikla k 1. 1. 2020 v důsledku fúze Fondu s touto společností.
- Emitované dluhopisy byly Fondem odkoupeny zpět od Ing. Stanislava Outulného (před stanovenou splatností) a Fond očekává zrušení emise do konce roku 2020 bude emise zrušena.

V Praze dne 29. 10. 2020




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

Zpráva auditora

Ověřený

Ověřený

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2019

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

Praha, listopad 2020



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17017
IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ24823244
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek nebo Ing. Ondřej Horák nebo Mgr. Pavel Bareš
Předmět činnosti:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	2. července 2019 až 31. prosince 2019
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

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



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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2019, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplném výsledku, výkazu peněžních toků, výkazu změn vlastního čistých aktiv a výkazu změn vlastního kapitálu a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2019, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Audit účetní závěrky investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za část období roku 2019 z důvodu plánované fúze sloučením s obchodní společností Bites Industrial Park a.s.

Hlavní záležitosti auditu

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

Ocenění dlouhodobých aktiv

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

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

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

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu jsou uvedeny v bodě 3.3 a 6.6 komentáře k účetním výkazům.

Účtování výnosů z nájmu nebytových prostor

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

Informace k tržbám z nájmu jsou uvedeny v bodě 3.9, 3.10 a 6.12 komentáře k účetním výkazům.

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

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

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

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

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

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel. Výroční zprávu bychom podle předpokladu měli mít k dispozici po datu zprávy auditora, tj. po zápisu říze sloučením do obchodního rejstříku, jak bylo dohodnuto s Českou národní bankou.

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 10. 08. 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým účetním obdobím.


Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 02. 11. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Praze dne 2. listopadu 2020



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