

Výroční zpráva 2020

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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

Outulný

Outulný

OBSAH

Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	19
Profil Fondu a skupiny	28
Zpráva o vztazích	41
Účetní závěrka k 31. 12. 2020.....	46
Komentář k účetním výkazům	51
Zpráva nezávislého auditora.....	81

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017.
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
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
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, 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 26. 4. 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 přítomní 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 do 31. 12. 2020)
	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 do 31. 12. 2020)
	Ing. Ondřej Horák , pověřený zmocněnec	(od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

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

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

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

Statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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

V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena pozice statutárního ředitele a dle změny stanov Článku 24 a dále je nově Statutárním orgánem společnosti představenstvo Fondu. S účinností k 1. 1. 2021 byla zvolena jediným členem představenstva AMISTA IS.

1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Člen správní rady: Ing. Svatoslav Outulný (od 30. 3. 2017 do 31. 12. 2020)
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 určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena správní rada Fondu a dle změny stanov Článku 26 a dále je nově kontrolním orgánem společnosti dozorčí rada Fondu. S účinností k 1. 1. 2021 byl zvolen jediným členem dozorčí rady Ing. Svatoslav Outulný.

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 ČZU 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. 2020 Fond nevlastnil žádnou majetkovou účast.

2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM 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, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní 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 AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

Vzhledem k výše uvedenému Fond neprijal 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

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

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.

Portfolio manažer

Tomáš Bortl

narozen: 1979

vzdělání: Střední škola obchodní, obor Vnitřní obchod management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka, a.s. z investiční skupiny PENTA, ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti STARTEEPO Group na pozici Business analytika a v České spořitelně, a.s. na pozici Premier bankéře.

Portfolio manažer

Ing. Štěpán Chvojka

narozen: 1974

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře v Oberbank AG, kde se staral o úvěrová a investiční portfolia významných klientů banky. Předtím pracoval v ČSOB jako Privátní bankéř.

Portfolio manažer**Ing. Robert Mocek**

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer**Vojtěch Ruffer, MSc.**

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ**Statutární orgán**

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

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

(od 9. 12. 2015 do 31. 12. 2020)

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 do 31. 12. 2020)

Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec

(od 27. 6. 2019 do 31. 12. 2020)

Kontrolní orgán

Člen správní rady: **Ing. Svatoslav Outulný** (od 1. 6. 2017 do 31. 12. 2020)

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 PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH A PRINCÍPECH 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.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

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 nedorčí výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, 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 tis. Kč a je rozdělen na 2 367 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

Evidence investičních akcií

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

9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Celková částka účtovaná ze strany auditora Nexia AP a.s., sídlo: Praha 8 - Karlín, Sokolovská 5/49, PSČ 18600, IČO: 481 17 013 za ověření účetní závěrky Fondu činila 130 tis. Kč a dále odměna za ověření zahajovací rozvahy k 1. 1. 2020 činila 45 tis. Kč. Žádné další služby a úplaty nebyly auditorovi poskytovány.

Informace k nákladům za audit Účetní závěrky jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (bod 9).

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

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.

12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 367 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

Třída A – ISIN: CZ0008041860

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 234 333 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti:

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

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

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti, které by měly 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 zakladatelským 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 nabývají účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní 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.

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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.

Pořizovány 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 akvizici započatou v minulém účetním období a to nabytí 100% podílu v nemovitostní společnosti Třebíč Investments, s.r.o., která vlastnila pozemky připravené na stavbu hypermarketu v katastrálním území Třebíč. Dne 29. 11. 2019 se Fond 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 Fond rozšířil své portfolio nemovitostí o další nově postavenou logistickou halu v Pohořelicích, v jejímž sousedství již obdobnou halu vlastní. Celou tuto akvizici se podařilo v Účetní období dokončit – viz informace k realizovaným fúzím.

Během sledovaného období Fond dále:

- Dokončil velké technické zhodnocení logistické haly ve Velké Bíteši, v podobě dobudování části haly pro její užívání novým nájemcem a zahájil zde zkušební provoz.
- Dokončil výstavbu nové administrativní budovy na svých pozemcích v lokalitě Brno Tuřany a zahájil přípravu kolaudace komplexu této administrativní budovy spojené s výrobní halou. Výstavba je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.
- Pracoval na přípravě realizace technického zhodnocení obchodního centra v Židlochovicích, které bude realizovat v roce 2021.
- Věnoval se správě a udržování vlastněných nemovitostí.
- Prodal akcie fondu JET 2 ve výši 12 745 000 Kč.
- Pronajal nově dobudovanou část skladové haly ve Velké Bíteši společnosti HARTMANN-RICO.
- S dlouhodobým obchodním partnerem společností DHL prodloužil důležitou nájemní smlouvu na další pětileté období.

Informace k realizovaným fúzím

V období mezi 1. 1. 2020 a dnem sestavení této výroční zprávy došlo k dokončení realizace fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2020 a s účinností od 7. 12. 2020:

- Zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s., se sídlem Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, PSČ 674 01, Třebíč, IČO: 277 52 348,

- Nástupnická společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČO: 248 23 244.

Tímto 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.

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 (92,64 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelic, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. K 31. 12. 2020 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku zejména v důsledku fúze se společností Bíteš Industrial Park a.s., kdy do aktiv byly převedeny pozemky a nedokončená stavba velké logistické haly, k níž se váží další investice. 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, na jeho administrativní části a také se dokončovaly práce na rozšíření logistické haly ve Velké Bíteši pro nového nájemce a byl zde zahájen zkušební provoz.

2.1. HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a komentář k účetním výkazům, 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 524 027 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku (zisk z přecenění investic do nemovitostí 363 136 tis. Kč, tržby z pronájmu a poskytovaných služeb ve výši 170 257 tis. Kč) a náklady vyplývajícími z této činnosti. Nejvyšší nákladovou položkou jsou náklady související s pronájmem nemovitostí ve výši 7 216 tis. Kč, správní, ekonomické a právní náklady ve výši 4 491 tis. Kč. Dalším faktorem, který významněji ovlivňoval hospodaření Investiční části Fondu v Účetním období, byly finanční náklady (úrokové náklady ve výši 4 142 tis. Kč a ostatní finanční náklady ve výši 419 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

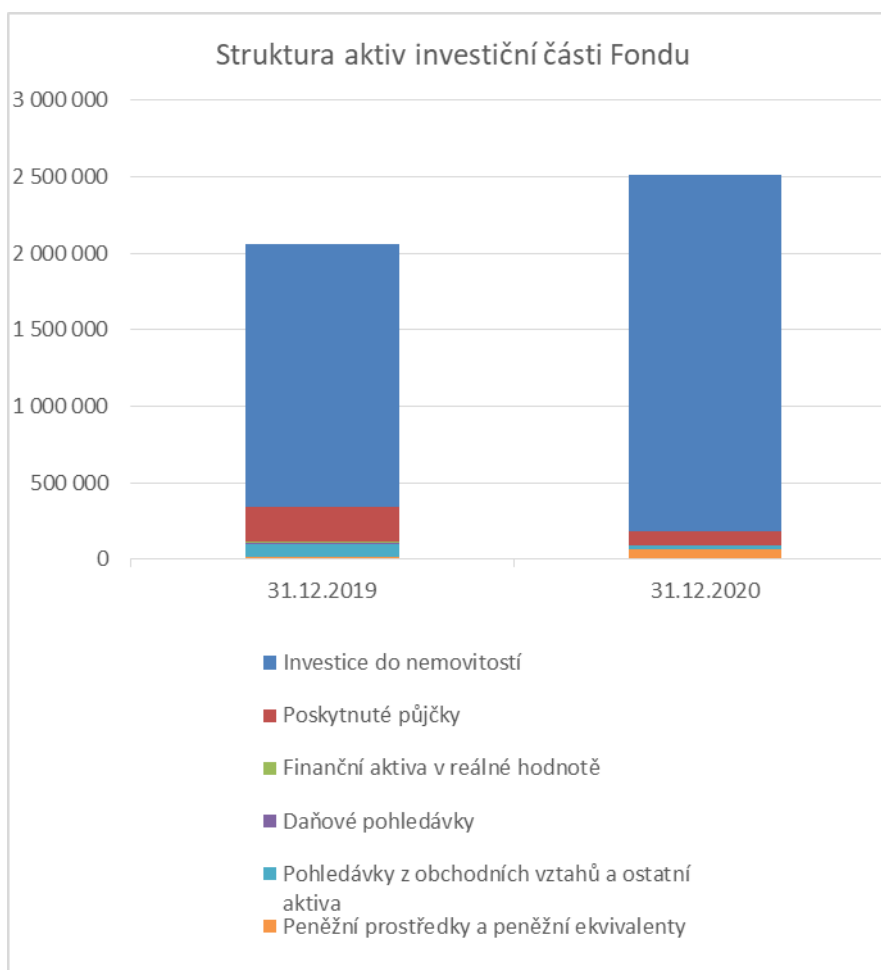
Hodnota portfolia Fondu oproti srovnávacímu období vzrostla o 22,20 % (tj. o 456 490 tis. Kč). Růst u dlouhodobých aktiv byl zejména u investic do nemovitostí v hodnotě 610 769 tis. Kč (tj. nárůst o 35,56 %), u peněžních prostředků

o 54 909 tis. Kč (tj. o 463,02 %) a u obchodních pohledávek o 10 328 tis. Kč (tj. o 116,75 %). U ostatních tříd aktiv došlo naopak k poklesu. K největšímu poklesu došlo u poskytnutých zápůjček, a to o 127 066 tis. Kč (tj. pokles o 56,28 %), u finančních aktiv v reálné hodnotě o 9 649 tis. Kč (tj. o 100 %), a u poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 80 029 tis. Kč (tj. pokles o 99,63 %).

Investiční portfolio Fondu je financováno z 85,38 % hodnotou připadající k emitovaným investičním akciím. Z 6,92 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (bankovními úvěry a odloženým daňovým závazkem), ze 7,70 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a závazky vůči ovládaným osobám).

AKTIVA

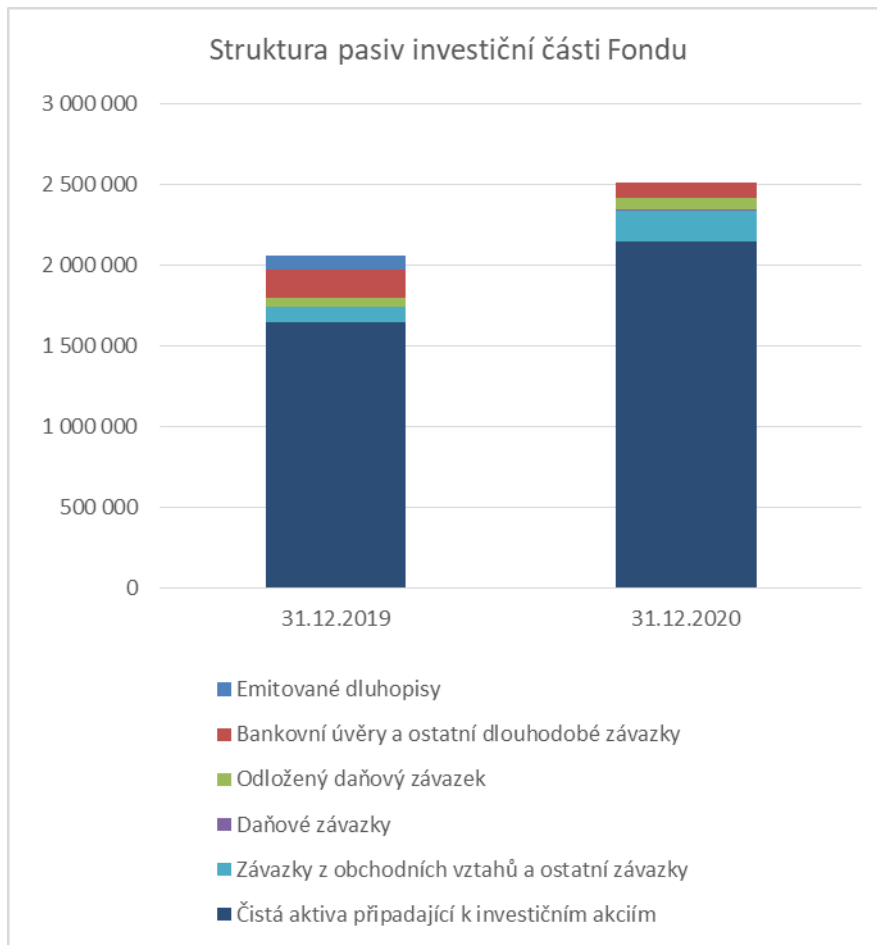
Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 2 513 147 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 2 328 202 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 98 704 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 66 768 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 19 174 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy v hodnotě 299 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 2 513 147 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou připadající držitelům investičních akcií ve výši 2 145 825 tis. Kč, a dále pak dlouhodobými závazky ve výši 173 954 tis. Kč (bankovní úvěry 103 000 tis. Kč, odložený daňový závazek 70 954 tis. Kč) a krátkodobými závazky ve výši 193 368 tis. Kč

(obchodní a jiné závazky 113 784 tis. Kč, závazky vůči ovládající osobě 74 179 tis. Kč, splatná daň z příjmu 3 016 tis. Kč, přijatá zápůjčka 2 389 tis. Kč).



CASH FLOW

Peněžní prostředky byly ke Dni ocenění o 54 909 tis. Kč vyšší oproti konci minulého účetního období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 140 055 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 299 627 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke snížení o 110 941 tis. Kč na -85 146 tis. Kč. Peněžní prostředky držené investiční částí Fondu byly na konci sledovaného období 66 768 tis. Kč.

2.3. STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva neinvestiční části 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 neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 2 406 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 2 406 tis. Kč. Zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 2 367 tis. Kč a nerozdělený zisk minulých období výše 39 tis. Kč.

3. PODSTATNÉ INVESTICE

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

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2020 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Ke změně došlo po skončení účetního období Fondu a to od 1. 1. 2021, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou 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. Informace související s novelou ZOK jsou uvedeny v kapitole 22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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, což je pro první pololetí roku 2021 především kolaudace celého areálu v Brně-Tuřanech a kolaudace změn ve Velké Bíteši. Dále to bude realizace technického zhodnocení obchodního centra v Židlochovicích v podobě jeho rozšíření o prostory pro nového významného nájemce v tomto směru jako je dostavba administrativní části areálu v Tuřanech a rovněž již započaly také přípravné práce na dalším technickém zhodnocení.

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, OKAY, Hartmann 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 ani žádné ohrožení z hlediska budoucího plnění z finančních aktiv. Fond nepožádal o veřejnou podporu v souvislosti se zmírněním dopadu COVID-19. Fond nepřijal žádná opatření v souvislosti se zmírněním dopadu COVID-19. Fond nezaznamenal v souvislosti s COVID-19 žádné dopady na majetek a závazky, proto ani neuvažuje o změně svých cílů ani investiční strategie.

Fond chce nadále dodržovat svoji strategii a orientovat se na velké a silné obchodní partnery, pro které staví objekty přímo na míru. Po vyhodnocení dopadu COVID-19 do komerčního segmentu se Fond ani nadále nebude zaměřovat na administrativní budovy, kde spatřuje vyšší riziko, co se týká obsazenosti těchto budov a tím i návratnosti vložených finančních prostředků.

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.

Zapísaný základní kapitál:

Zapísaný základní kapitál: 2 367 tis. 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: 2 145 825 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.

- 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: 248 23 244 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.

zapsáno 1. června 2020

- Následkem realizace fúze sloučením zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s., se sídlem Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, IČO: 277 52 348, s nástupnickou společností Outulný investiční

fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 248 23 244 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.

zapsáno 7. prosince 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 2 328 202 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 98 704 tis. Kč, peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 66 768 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 19 174 tis. Kč a poskytnutými zálohami a ostatními aktivy ve výši 299 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 [m ²]	pořizovací cena	oceňovací rozdíl	cena celkem
Budova	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 928	48 387 471	9 726 458	58 113 929
Hala	Košikov	č.p. 83, na poz. 357/4	pronájem	4 380	9 401 245	56 808 884	66 210 129
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4252)	pronájem	6 389	2 488 279	9 720 135	12 208 414
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4254)	pronájem	6 350	2 473 090	9 660 801	12 133 891
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	12 193 730	15 315 230
Ostatní plocha,	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4258)	pronájem	6 511	2 535 794	9 905 744	12 441 538

zastavěná plocha							
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4253)	pronájem	6 307	2 259 275	8 825 560	11 084 835
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4256)	pronájem	5 912	2 302 505	8 994 434	11 296 939
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945	2 315 358	9 044 640	11 359 998
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	12 193 730	15 315 230
Orná půda	Velká Bíteš	4222	pozemek	14 405	7 455 500	8 431 383	15 886 883
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4220, 4221)	pozemek	12 500	5 237 500	5 923 059	11 160 559
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4219)	pozemek	10 542	5 302 351	5 996 399	11 298 750
Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689	12 074 565	56 011 030	68 085 595
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	16 253 880	22 721 643
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001	16 167 500	6 766 569	22 934 069
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442	34 617 500	14 488 431	49 105 931
Orná půda	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424	13 327 200	16 316 991	29 644 191
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000	238 745 809	433 745 809
Orná půda, zastavěná plocha, ostatní plocha	Pohořelice nad Jihlavou	2546/182,2546/184,2546/185,2546/186,2546/187	pronájem	29 393	60 255 650	64 816 452	125 072 102
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1510 na poz. 2546/184	pronájem	16 811	120 098 759	129 189 138	249 287 897
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061	67 357 216	38 248 887	105 606 103
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931	15 861 008	17 937 125	33 798 133
Stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4254	pronájem	15 821	86 119 335	336 413 862	422 533 197
Stavba	Tuřany	č.p.948 na poz.3583/38	pronájem	1075	15 641 451	7 137 033	22 778 484
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
Stavba	Třebíč	č. p. 1342 na poz. 7436	pronájem	1 325	17 395 132	-1 029 036	16 366 096
Stavba	Náměšť nad Oslavou	č. p. 989, na poz. 1752	admin. budova	511	7 556 229	3 486 630	11 042 859
Stavba	Kramolín	na poz. 136, 137, 138/1, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 157	nevyužíváno, staré zemědělské stavby	2 908	12 720 264	-1 390 860	11 329 404

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

Dlužník	Výše jistiny	Výše úroků
Outulný Beta, s.r.o.	82 002 502	16 701 666

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 17 tis. Kč a pohledávkou z poskytnuté zápůjčky ve výši 2 389 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 VZTAŽÍCH

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 OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

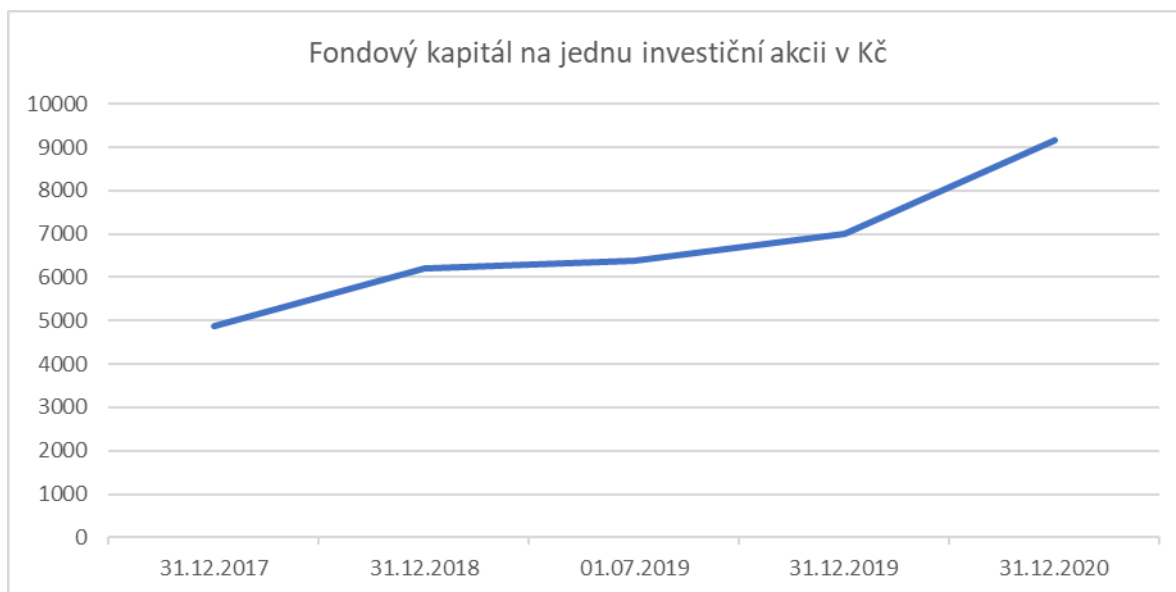
13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2020	31. 12. 2019	1. 7. 2019
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	2 405 640	2 405 640	2 405 640
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0	0	0
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	2 367	2 367	2 367
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1 016,3242	1 016,3242	1 016,3242
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	2 145 824 858	1 641 597 463	1 496 148 825
Počet emitovaných investičních akcií 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):	9 157,1603	7 005,4045	6 384,7125





15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

S účinností k 17. 9. 2020 došlo k pravidelné aktualizaci údajů ve statutu Fondu.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období neovládl žádné vlastní akcie ani podíly.

17. 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 developerké 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, společník s vkladem	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, společník s vkladem	22.9.2006
OK mont – STM, spol. s r. o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.4.2015

Brno, Drážní 7, PSČ 627 00		
ORBIA, spol. s r.o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.5.2007
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., /vymazáno/ Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč,	Správní rada	6. 8. 2018 7. 12. 2020
OUTULNÝ materiály s.r.o. Ocmanická 978, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	10.4.2008
Outulný VHS spol. s r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	1.3.2013
KS stavby s.r.o.	Společník s vkladem	4. 12. 2020
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, společník s vkladem	5.9.2017
CREOTAX s.r.o Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	18.1.2017
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	Člen statutárního orgánu, jednatel	28.12.2017

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

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. /vymazáno/ Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	29. 11. 2019 do 1. 6. 2020

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 regulatorních orgánů.

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

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období

(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

14. 4. 2020 Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu – Fond / AMISTA IS / Outulný a.s.

24. 9. 2020 Smlouva o administraci Fond / AMISTA IS

24. 9. 2020 Smlouva o výkonu funkce Fond / AMISTA IS

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

19. 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.

20. RATING

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

21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

22. 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:

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

- Statutární orgán – představenstvo: člen představenstva: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558 Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00 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

23. 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 finanční situace, Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkaz změn vlastního kapitálu (pro neinvestiční část Fondu), Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (pro investiční část Fondu) a Výkaz peněžních toků 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 k účetním výkazům.

Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři k účetním výkazům, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

1. ÚVOD

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

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Ovládaná osoba

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

Sídlo:

Ulice: Truhlářská 1108/3

Obec: Praha 1 – Nové Město

PSČ: 110 00

IČO: 248 23 244

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing Svatoslav Outulný

Ulice: Ocmanice 117

Obec: Ocmanice

PSČ: 675 71

Dat. nar.: 11. 11. 1973

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	277 02 821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o. prostřednictvím ORBIA, spol s.r.o.	155 29 827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	277 32 509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	262 30 992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	282 79 425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	454 79 135	Příkop 148/18, Zábřovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s.	277 52 348	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč
KS stavby s.r.o. prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.	292 13 606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Alfa s.r.o.	060 02 960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	060 02 978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	060 02 994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	060 02 986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	060 03 001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	510 79 321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	510 79 437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, 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, 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 přímý rozhodující vliv na řízení společnosti KS stavby s.r.o., a to prostřednictvím 100% podílu ve společnosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

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

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

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

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

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o odkupu dluhopisů ze dne 9. 9. 2020
- Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 31. 12. 2020

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

- 14. 4. 2020 Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu – Fond / AMISTA IS / Outulný a.s.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 4 Smlouva o zápůjčce mezi Fondem a Outulný Beta, s.r.o.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 3 Dohoda o převzetí dluhu mezi Fondem CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a Outulný Beta, s.r.o.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

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

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


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

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 10. 3. 2021



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

Účetní závěrka k 31. 12. 2020

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-	17
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-	2 389
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-	2 406
Peněžní prostředky	6.2	66 768	-	11 859	-
Obchodní pohledávky	6.3	19 174	-	8 846	-
Pohledávka – splatná daň z příjmu		-	-	2 772	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	98 704	-	225 770	-
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	-	-	9 649	-
Investice do nemovitostí	6.6	2 328 202	-	1 717 433	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	299	-	80 328	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		2 513 147	-	2 056 657	-
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	113 784	-	96 090	-
Splatná daň z příjmu		3 016	-	-	-
Bankovní úvěr	6.9	103 000	-	173 000	-
Přijaté zápůjčky	6.9	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládaným osobám	6.11	74 179	-	-	-
Emitované dluhopisy	6.10	-	-	85 183	-
Odložený daňový závazek	6.18	70 954	-	58 397	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		367 322	-	415 059	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	6.11	2 145 825	-	1 641 598	-

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 držitelem 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 rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.13	170 257	64 371
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6	363 136	68 875
Zisk z výhodné koupě	7.2	-	39 225
Úrokové výnosy	6.4	2 795	2 727
Ostatní zisky a ztráty	6.14	4 855	-2 509
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.15	-7 216	-3 168
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.16	-4 491	-9 109
Snížení hodnoty finančních aktiv	6.3	-608	-12
Ostatní náklady		-140	-
Výsledek před finančními náklady		528 588	160 400
Finanční náklady	6.17	-4 561	-7 015
Výsledek před zdaněním		524 027	153 385
Daň ze zisku	6.18	-19 369	-5 549
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		504 658	147 836
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		504 658	147 836

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 srovnatelné období je v délce 6 měsíců a pokrývá 2. pololetí roku 2019, zatímco běžné období je v délce 12 měsíců, tj. celého roku 2020. (bližší informace v části 2).

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu	
	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	504 658	147 836
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.18 19 369	5 549
Úrokové výnosy	6.4 -2 795	-2 727
Úrokové náklady	6.17 4 142	5 991
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.6 -363 136	-68 875
(Zisk) ztráta z přecenění finančních aktiv	6.5 224	-91
Zisk z výhodné koupě	7.2 -	-39 225
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-10 268	-844
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	11 378	-3 270
	163 572	44 343
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6 -33 314	-22 977
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	6.5 -3 320	-
Příjem z prodeje finančních aktiv	6.5 12 745	-
Peníze získané při fúzi pod společným ovládnání / placené při akvizici	7.2 3 235	-179 071
Placené daně ze zisku	-2 863	-1 868
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	140 055	-159 572
Peněžní toky z financování		
Čerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní zápůjčky	8.6 -	173 002
Splátky bankovního úvěru a zápůjček	8.6 -82 000	-134 671
Placené úroky	6.9 -3 146	-12 536
Čisté peníze použité při financování	-85 146	25 795
Čisté zvýšení (snížení) peněz	54 909	-133 777
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peněžní prostředky na počátku období	11 859	145 634
Peněžní prostředky na konci období	66 768	11 859
peněžní prostředky vztahované k neinvestiční části Fondu	6.1 17	17
peněžní prostředky Fondu celkem	66 785	11 876

Pozn.: S ohledem na podnikovou přeměnu uskutečňovanou 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 srovnatelné období je v délce 6 měsíců a pokrývá 2. pololetí roku 2019, zatímco běžné období je v délce 12 měsíců, tj. celého roku 2020. (bližší informace v části 2).

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

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Počáteční zůstatek	1 641 598	1 493 762
Dopad podnikové kombinace pod společným ovládním	-431	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	504 658	147 836
Konečný zůstatek	2 145 825	1 641 598
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9 157	7 005

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 srovnatelné období je v délce 6 měsíců a pokrývá 2. pololetí roku 2019, zatímco běžné období je v délce 12 měsíců, tj. celého roku 2020. (bližší informace v části 2).

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2020

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 2. 7. 2019	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 367	39	2 406

Komentář 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 pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní 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. K 31. 12. 2020 byla investiční společnost statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci byli Ing. Ondřej Horák, Ing. Petr Janoušek a Mgr. Pavel Bareš, přičemž každý pověřený zmocněnec mohl jednat samostatně. Členem správní rady Fondu byl Ing. Svatoslav Outulný. Od ledna 2021 je upraveno uspořádání orgánů Fondu, přičemž AMISTA investiční společnost, a.s. je nově statutárním orgánem – představenstvem, kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek a Ing. Stanislav Outulný je nově členem dozorčí rady.

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), 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 Oufulný 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

Fond uváží při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2020 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2019:

- **Nový Koncepční rámec účetního výkaznictví** založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Fondu. 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).
- **Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace** upravující definici podniku. 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.
- **Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby** upravující definici významnosti. 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 transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. 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. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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 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 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a 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 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 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 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 smlouvy 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 prvouživatelem 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 společně 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. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023))
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

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 – držaná 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 příležitostně 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 reálné, 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 prodlení 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 závěrce 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 pronájemného 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 nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držení 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 pronájemem 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 držení 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 kalkulována 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 zužitkovány. 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.

V roce 2020 s výjimkou níže popsaných událostí nebyl přijat žádný další zásadní úsudek, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu:

COVID-19 a mimořádná opatření vyhlášena v souvislosti s pandemií koronaviru

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci a jeho činnost spočívající v pronájmu nemovitostí byla zasažena minimálně. Fond drží nemovitosti, kterými jsou logistické haly pronajaté nadnárodním logistickým společností, případně menší stavby pronajaté obchodním řetězcům s hlavním zaměřením na prodej potravin a základních potřeb. V období tzv. první vlny pandemie, ani v průběhu zbývajících částí roku 2020 nedošlo k výpadku příjmu z nájemného, nebyly projednány ani žádné úlevy a slevy směrem k budoucímu období, obchodní činnost Fondu a jeho nájemců fungovala v zásadě bez omezení. Důsledkem je též pokračující růst hodnoty držených nemovitostí, což bylo deklarováno v ocenění externím znalcem k 31. 12. 2020. Výsledky a finanční situace Fondu tak nadále potvrzuje předpoklad trvání podniku, s jehož uvážením byla sestavena tato účetní závěrka.

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 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

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.

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.

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. 2020 činila 2 328 202 tis. Kč (31. 12. 2019: 1 717 433 tis. Kč) pro nemovitosti a 0 tis. Kč (31. 12. 2019: 9 649 tis. Kč) pro finanční aktiva.

Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2020 představují přibližně 93 % (2019: 84 %) 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. 2020 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 10 662 tis. Kč (31. 12. 2019: 10 095 tis. Kč), přičemž v částce 10 064 tis. Kč se jedná o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 360 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodlením 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 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti vyšších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odložené daňové pohledávky. Ač v minulosti Fond vykazoval daňové ztráty, vždy je plně využil, a proto je odložená daňová pohledávka z hlediska realizovatelnosti potvrzena a v účetní závěrce v rámci aktiv zachycena.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2020 i 31. 12. 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. 2020 o 198 671 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. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky	17	17
Zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu	2 389	2 389
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. 2020 i 31. 12. 2019 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem člena představenstva.

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 (2020: 66 768 tis. Kč; 2019: 11 859 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

V průběhu roku 2020 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- K 1. 1. 2020 Fond převzal čistá aktiva společnosti Bites Industrial Park a.s. v rámci fúze sloučením zachycené jako podniková kombinace pod společným ovládním (viz 7.2). Důsledkem byl nepeněžní nárůst zůstatku investic do nemovitostí a zánik zápůjček ve výši 66 477 tis. Kč poskytnutých v minulosti Fondem (viz 6.4).

- Dne 12. 11. 2020 došlo k zániku emitovaných dluhopisů a nesplacený zůstatek ve výši 74 937 tis. Kč a závazek z naběhlých úroků ve výši 11 242 tis. Kč byl převeden na nový závazek vůči ovládací osobě.
- K 31. 12. 2020 Fond učinil v rámci třístranné dohody se společnostmi CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o. a Outulný, a.s. zápočet zápůjčky včetně naběhlých úroků v celkové hodnotě 69 868 tis. Kč s existujícími závazky Fondu vůči společnosti Outulný, a.s.
- K 31. 12. 2020 Fond učinil dohodu o vzájemném započtení pohledávek a závazků se společností Outulný a.s. v celkové výši 85 089 tis. Kč.
- K 31. 12. 2020 Fond učinil dohodu o vzájemném započtení pohledávek a závazků s panem Ing. Stanislavem Outulným ve výši 1 980 tis. Kč.

V průběhu roku 2019 došlo k následujícím nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeví se ve výkazu peněžních toků:

- 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. 2020	31. 12. 2019
Obchodní pohledávky, brutto	29 836	18 941
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-10 662	-10 095
Obchodní pohledávky, netto	19 174	8 846

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem) a z více jak 95 % jsou v rozsahu do splatnosti.

Fond eviduje z minulosti značný objem pohledávek, který je více jak 360 dní po splatnosti a jsou vůči nim vytvořeny 100% opravné položky. Jde zejména o pohledávky vůči spřízněným stranám, u nichž existuje nadále možnost vyrovnání. 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 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Počáteční zůstatek	-10 095	-10 148
odpis pohledávek	-634	-40
zúčtování nevyužitých opravných položek	41	65
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	26	28
Konečný zůstatek	-10 662	-10 095

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2020:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	18 743	970	59	10 064	29 836
Očekávaná úvěrová ztráta	-375	-194	-29	-10 064	-10 662
Netto hodnota obchodních pohledávek	18 368	776	30	-	19 174

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. 2020	31. 12. 2019
Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.	98 704	94 051
Zápůjčka – CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o.	-	66 477
Zápůjčka – Bites Industrial Park a.s.	-	65 242
Poskytnuté zápůjčky celkem	98 704	225 770

Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.

Zápůjčka ve výši 3 125 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 1,9 % p.a. a její splatnost byla z 31. 12. 2020 o rok posunuta na 31. 12. 2021. Za rok 2020 Fond uznal ve výsledku hospodaření úrokové výnosy 1 577 tis. Kč a kurzový zisk 4 623 tis. Kč.

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

Zápůjčka ve výši 2 400 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka byla fixně úročená sazbou 7,5 % p.a. s původní splatností k 31. 12. 2020. K 31. 12. 2020 došlo v rámci třístranné dohody Fondu se společnostmi CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o. a Outulný, a.s. k zápočtu zůstatku zápůjčky vůči existujícím závazkům Fondu vůči společnosti Outulný, a.s. Za rok 2020 Fond uznal ve výsledku hospodaření úrokové výnosy 1 211 tis. Kč a kurzový zisk 3 415 tis. Kč.

Zápůjčka – Bites Industrial Park a.s.

Zápůjčka ve výši 64 500 tis. Kč poskytnutá společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka byla fixně úročená sazbou 2,3 % p.a. s původní splatností k 31. 12. 2020. K 1. 1. 2020 zápůjčka ve výši 64 500 tis. Kč s naběhlými úroky 1 977 tis. Kč zanikla v důsledku fúze Fondu s touto společností.

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 společnosti 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 držel 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. 2020	31. 12. 2019
Investiční akcie	-	9 425
Pohledávky z derivátových operací	-	224
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem	-	9 649

Investiční akcie

Fond v roce 2019 nakoupil investiční akcie ve společnosti Jet Investment, a.s., jejich objem a zůstatek v dubnu 2020 další transakcí navýšil o 3 320 tis. Kč. Na konci května 2020 byly všechny investiční akcie prodány za 12 745 tis. Kč. Prodejní cena byla rovna původní celkové pořizovací ceně a Fond neuznal žádný zisk, ani neutrpěl ztrátu.

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 byly zúčtovány postupně během prvního čtvrtletí roku 2020. Deriváty nebyly klasifikovány jako zajišťovací a jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Za rok 2020 byla ve výsledku hospodaření uznána ztráta z přecenění 224 tis. Kč (2019: zisk 91 tis. Kč).

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 2. 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
přírůstky z titulu podnikové kombinace pod společným ovládním	68 677
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	178 956
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	363 136
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	2 328 202

K 1. 1. 2020 byly na Fond převedeny v rámci čistých aktiv společnosti Bites Industrial Park, a.s. pozemky a nedokončené stavby v celkové výši 68 677 tis. Kč, k nimž se též váží další investice realizované v průběhu prvního pololetí roku 2020. Ve druhém pololetí roku 2019 Fond rozšířil své investiční portfolio o nemovitosti – pozemek a stavbu – představující obchodní komplex pronajatý společnosti 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 let 2020 a 2019 se týkaly zhodnocení staveb zahrnutých do existujícího portfolia pronajímáných nemovitostí.

K 31. 12. 2020 jsou vybrané nemovitosti zastaveny jako ručení vůči zůstatku bankovní úvěr 103 000 tis. Kč (2019: 173 000 tis. Kč) (viz 6.9). K 31. 12. 2020 byla kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce stanovena reálná hodnota držených nemovitostí a Fond uznal ve výsledku hospodaření zisk z přecenění. Blíže k ocenění reálnou hodnotou v části 8.5.

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

<i>v tis. Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	133 812	64 371
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-7 216	3 168

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Poskytnuté zálohy	262	297
Náklady příštích období	37	62
Pohledávky za společností Outulný, a.s.	-	79 969
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	299	80 328

K 31. 12. 2019 Fond evidoval pohledávky za společností Outulný, a.s. v důsledku dříve uskutečněných fúzi Fondu se společnostmi ovládanými panem Ing. Svatoslavem Outulným. K 31. 12. 2020 byly pohledávky započteny vůči závazkům Fondu za společností Outulný, a.s.

6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obchodní závazky	93 043	87 404
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	7 896	1 668
Přijaté kauce	9 185	1 624
Závazky vůči státu	3 326	2 163
Ostatní závazky	334	3 231
Obchodní a jiné závazky celkem	113 784	96 090
z toho finanční závazky	102 562	92 259
z toho nefinanční závazky	11 222	3 831

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. 2020	31. 12. 2019
Bankovní úvěr od UniCredit Bank	103 000	173 000
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

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, který byl v roce 2020 snížen na zůstatek 103 000 tis. Kč. Splátnost úvěru je 5 let. Úvěr je úročen variabilní úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o 1,1 % (2020: 2,8 % p.a.) a za rok 2020 Fond vykazuje úrokové náklady ve výši 3 146 tis. Kč. Úvěr je zastaven nemovitostmi. Účetní hodnota prezentovaná k 31. 12. 2020 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 2 389 tis. Kč.

6.10 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dluhopisy Outulný a.s. – jistina	-	20 000
Dluhopisy Outulný a.s. – naběhlé úroky	-	7 280
Dluhopisy Outulný a.s. celkem	-	27 780
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. – jistina	-	54 937
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. – naběhlé úroky	-	2 966
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. celkem	-	57 903
Emitované dluhopisy celkem	-	85 183

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 byly úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9,0 % p.a. a byly dle podmínek splatné do konce roku 2022. Úroky za rok 2020 uznané ve výsledku hospodaření činí 296 tis. Kč.

Dne 11. 11. 2020 Fond rozhodl o předčasném zániku dluhopisů k 12. 11. 2020 a to na základě smlouvy o odkupu dluhopisů uzavřené dne 9. 9. 2020 s vlastníkem dluhopisů, panem Ing. Stanislavem Outulným. Fondu vůči panu Outulnému vznikl závazek ve výši 20 000 tis. Kč (viz část 6.11).

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. zřúzovala s Fondem jakožto nástupnickou společností. Dluhopisy byly úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a. a byly dle emisních podmínek splatné do konce roku 2022. Úroky za rok 2020 uznané ve výsledku hospodaření činí 670 tis. Kč.

Dne 11. 11. 2020 Fond rozhodl o předčasném zániku dluhopisů k 12. 11. 2020 a to na základě smlouvy o odkupu dluhopisů uzavřené dne 9. 9. 2020 s vlastníkem dluhopisů, panem Ing. Stanislavem Outulným. Fondu vůči panu Outulnému vznikl závazek ve výši 54 937 tis. Kč (viz část 6.11).

6.11 Závazky vůči ovládající osobě

V září 2020 došlo k dohodě Fondu s panem Ing. Stanislavem Outulným ve věci odkoupení emitovaných dluhopisů v celkové hodnotě 74 937 tis. Kč navýšené o naběhlé úroky 11 242 tis. Kč. Fondu tak vznikl závazek vůči ovládající osobě v celkové výši 86 179 tis. Kč. Do konce roku 2020 byl závazek Fondu snížen o peněžní platbu ve výši 12 000 tis. Kč. Dle smluvních podmínek platných k 31. 12. 2020 je závazek splatný v době pěti let. V době schválení účetní závěrky byl však závazek ve výši 74 937 tis. Kč plně uhrazen a neuhrzena zbývá pouze část naběhlých úroků.

6.12 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 (2020 i 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 prezentovaná 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. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 145 825	1 641 598
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9 157	7 005

6.13 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Tržby z pronájmu	133 812	64 114
Tržby z poskytovaných služeb	36 445	257
Tržby celkem	170 257	64 371

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.

6.14 Ostatní zisky a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	-224	91
Čistý kurzový zisk (čistá kurzová ztráta)	5 079	-43
Ostatní zisky a ztráty	-	-2 557
Ostatní zisky a ztráty celkem	4 855	-2 509

6.15 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Opravy, údržba a správa	4 142	1 487
Spotřeba energie, plynu, vody	1 539	422
Úklid, ostraha	579	925
Pojištění nemovitostí	350	118
Spotřeba materiálu	79	78
Ostatní služby	527	138
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	7 216	3 168

6.16 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	Období od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Správa a vedení Fondu (viz 7.4)	1 893	2 467
Poplatky depozitáři	144	72
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 228	6 092
Daně a poplatky	1 226	478
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	4 491	9 109

Součástí ekonomických služeb v roce 2019 jsou zahrnuty transakční náklady vynaložené v souvislosti s akvizicí společnosti Třebíč Investments, s.r.o. ve výši 4 767 tis. Kč.

6.17 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Období	Období
	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Úrokové náklady	4 142	5 991
Ostatní finanční náklady	419	1 024
Finanční náklady celkem	4 561	7 015

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

6.18 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Období	Období
	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	6 807	2 045
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	5	-
Splatný daňový náklad	6 812	2 045
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	12 557	3 504
Celkový daňový náklad (výnos)	19 369	5 549

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

<i>V tis. Kč</i>	Období	Období
	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	od 2. 7. 2019 do 31. 12. 2019
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	524 027	153 385
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	26 201	7 669
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosů)	-6 837	-2 120
Úprava daně minulých let	5	-
Celkový daňový náklad	19 369	5 549
Efektivní daňová sazba	3,70 %	3,62 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	70 954	-	58 397

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:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 2. 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
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	12 557
Zůstatek k 31. 12. 2020 – odložený daňový závazek	70 954

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. 2020	31. 12. 2019
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo 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. 2020 drží 97,64 % (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 Podnikové kombinace

Podniková kombinace pod společným ovládním – Bites Industrial Park a.s. (2020)

K 1. 1. 2020 Fond formou fúze sloužením převzal čistá aktiva společnosti Bites Industrial Park a.s., společnosti plně vlastněné a ovládané panem Outulným, tj. většinovým akcionářem Fondu. Transakce byla vyhodnocena jako podniková kombinace pod společným ovládním, při níž převzatá aktiva a závazky byly oceněny v účetních hodnotách evidovaných v původní společnosti, tj. nedošlo tak k ocenění reálnou hodnotou.

Rozdíl mezi hodnotou převzatých aktiv a převzatých závazků byl uznán jako přímé snížení čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií, neboť transakce byla realizována v rámci investiční aktivity Fondu.

Aktiva a závazky společnosti Bites Industrial Park a.s. převzatá Fondem v rámci fúze sloučením k 1. 1. 2020:

<i>V tis. Kč</i>	Bites Industrial Park a.s.
Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	68 677
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	200
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	252
Peněžní prostředky	3 235
Aktiva celkem	72 364
Přijaté zápůjčky	66 479
Obchodní a jiné závazky	6 316
Závazky celkem	72 795
Čistá aktiva převzatá nástupnickou společností v rámci fúze představující současné snížení čistých aktiv přiřaditelným držitelům investičních akcií Fondu	-431

Podniková kombinace – Třebíč Investments, s.r.o. (2019)

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 ovládnání nad nemovitostmi tvořící obchodní komplex pronajímány společnosti 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
Přijaté 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 aktivní obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

K 31. 12. 2020 došlo k několika dohodám o započtení pohledávek a závazků mezi Fondem a spřízněnými subjekty, které vznikly v minulosti, často v důsledku dříve uskutečněných fúzí. Blíže k zápočtům v části 6.2.

K 31. 12. 2020 zůstává nadále v rámci obchodních závazků:

- závazek ve výši 80 187 tis. Kč vůči pan Ing. Stanislavu Outulnému, který do Fondu přešel v dříve uskutečněných fúzí se spřízněnými společnostmi.
- závazek ve výši 3 323 tis. Kč vůči společnosti Outulný a.s., který do Fondu přešel v důsledku fúze se společností Bites Industrial Park a.s. a je postupně hrazen.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Zápůjčky vykazované Fondem jsou poskytnuté spřízněným stranám, přičemž k 31. 12. 2020 činí zůstatek 98 704 tis. Kč (2019: 225 770 tis. Kč) – bližší informace v části 6.4.

K 31. 12. 2019 Fond vykazoval závazky vůči spřízněné straně Ing. Stanislavu Outulnému z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 85 183 tis. Kč, jejichž zůstatek se během roku navýšil o úroky ve výši 996 tis. Kč. Vzniklý zůstatek v celkové výši 86 179 tis. Kč byl v důsledku dohody Fondu o odkupu emitovaných dluhopisů převeden na závazek vůči ovládající osobě, z něhož do konce roku 2020 bylo uhrazeno 12 000 tis. Kč. K 31. 12. 2020 tak činí nesplacený závazek vůči panu Ing. Stanislavu Outulnému 74 179 tis. Kč.

7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působila v roce 2020 ve funkci statutárního ředitele Fondu a při výkonu funkce ji zastupoval Ing. Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák a Mgr. Pavel Bareš. Za rok 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 276 tis. Kč (2019: 519 tis. Kč).

Fond měl v roce 2020 zřízenou jednočlennou správní radu, jejímž členem byla ovládající osoba pan Ing. Svatoslav Outulný. Za prezentovaná období nebyly správní radě vyplaceny žádné odměny a jiné výhody. Od 1. 1. 2021 zřízena dozorčí rada, jejímž členem je ovládající osoba pan Ing. Svatoslav Outulný.

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:

<i>V tis. Kč</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	9 649
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	184 646	326 444
<i>z toho: Poskytnuté zápůjčky</i>	98 704	225 770
<i> Obchodní pohledávky</i>	19 174	88 815
<i> Peněžní prostředky</i>	66 768	11 859
Finanční aktiva celkem	184 646	336 093
Finanční závazky		
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	282 130	352 831
<i>z toho: Bankovní úvěry</i>	103 000	173 000
<i> Emitované dluhopisy</i>	-	85 183
<i> Přijaté zápůjčky</i>	2 389	2 389
<i> Závazky vůči ovládaným osobám</i>	74 179	-
<i> Obchodní a jiné závazky</i>	102 562	92 259

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 (2020: 9 185 tis. Kč; 2019: 1 624 tis. Kč). Výše obchodních pohledávek do splatnosti představuje více jak 95 % celkového zůstatku a úvěrové riziko Fondu plynoucí z aktivit spojených s pronájmem nemovitostí i přes okolnosti pandemie spojené s rokem 2020 lze považovat za minimální. Pro rok 2021 Fond očekává obdobný vývoj.

Poskytnutá zápůjčka evidovaná Fondem k 31. 12. 2020 je vůči spřízněné straně, která je plně ovládána panem Ing. Stanislavem Outulným, ovládanou osobou Fondu. Zápůjčky evidované k 31. 12. 2019 byly v roce 2020 zúčtovány, přičemž poslední zbývající zápůjčka má prodlouženou splatnost do konce roku 2021 a její zúčtování je tedy očekáváno v rozsahu jednoho roku. I poskytnutých zápůjček je tak úvěrové riziko Fondu vyhodnoceno jako 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 (2020: 66 768 tis. Kč; 2019: 11 859 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (2020: 117 878 tis. Kč; 2019: 314 585 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. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	179 129	-	-	179 129
Bankovní úvěry	3,6 %	3 746	3 746	112 365	119 856
Celkem	x	182 875	3 746	112 365	298 985

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

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 peněžní prostředky v EUR (2020: 13 062 tis. Kč; 2019: 1 120 tis. Kč) a zápůjčky poskytnuté slovenským spřízněným společností jsou denominovány v EUR (2020: 98 704 tis. Kč; 2019: 159 293 tis. Kč). Zanedbatelný zůstatek v EUR tvoří obchodní pohledávky. Za rok končící 31. 12. 2020 Fond zahrnul do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 5 079 tis. Kč (2019: čistá kurzová ztráta 43 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 uvaženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2020 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 2 131 tis. Kč (31. 12. 2019: 3 156 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

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. 2020 pouze bankovní úvěr ve výši 103 000 tis. Kč (2019: 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 1 030 tis. Kč (2019: 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. 2020	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	-
Poskytnuté zápůjčky	98 704	-
Obchodní a jiné pohledávky	19 174	-
Peněžní prostředky	66 768	-
Finanční aktiva celkem	184 646	

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

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 výnosovou (v celkové výši 2 164 592 tis. Kč k 31. 12. 2020) nebo metodou komparativní (v celkové výši 163 610 tis. Kč k 31. 12. 2020), tj. technikami v úrovni 3, přičemž volba metody byla znalcem učiněna s ohledem na charakter nemovitosti.

- Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího čistého peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitostí a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost (míra kapitalizace byly uvažována v rozmezí 5,98 % až 8,00 % p.a.).

- Při použití komparativní metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcích. 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).

8.6 Vývoj závazků 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	Závazky vůči ovládající osobě	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Celkem
Konečný zůstatek k 2. 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
re klasifikace závazku	-	-86 179	86 179	-	-
peněžní tok – splátky úvěru	-70 000	-	-12 000	-	-82 000
peněžní tok – placené úroky	-3 146	-	-	-	-3 146
naběhlé úrokové náklady	3 146	996	-	-	4 142
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	103 000	11 242	74 179	2 389	179 568

9 Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – Nexia AP a.s. – za ověření této účetní závěrky činí 130 tis. Kč a dále odměna za ověření zahajovací rozvahy k 1. 1. 2020 činí 45 tis. Kč (2019: 77 tis. Kč za ověření účetní závěrky za období od 2. 7 do 31. 12. 2019, 90 tis. Kč za ověření účetní závěrky za období od 1. 1. do 1. 7. 2019 a 40 tis. Kč za ověření zahajovací rozvahy k 2. 7. 2019). 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.

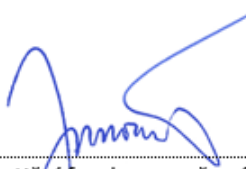
Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od 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. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 145 825	1 641 598
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	9 157	7 005

12 Události po rozvahovém dni

Žádné významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky.

V Praze dne 19. 04. 2021



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

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. prosinci 2020



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

Praha, duben 2021

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., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec
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
Ověřované období:	1. ledna 2020 až 31. prosince 2020
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. 2020, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií 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. 2020, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 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.

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 nezahrnutí ve správné výši do příslušného účetního období.

Informace k tržbám z nájmu jsou uvedeny v bodě 3.9, 3.10 a 6.13 komentáře k účetním výkazům.

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

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

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.

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 představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo povinno 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 představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti 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 představenstvo, dozorčí 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 představenstvo, dozorčí 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 účetní jednotky nás dne 10. 08. 2020 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme třetím 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 účetní jednotky, kterou jsme dne 27. 04. 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v komentáři k účetním výkazům účetní jednotky.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 27. dubna 2021



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves.

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