

Pololetní finanční zpráva 2024

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

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

Outulný

Outulný

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	13
Výkaz finanční situace (neauditovaný)	15
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	16
Výkaz peněžních toků (neauditovaný).....	17
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) (neauditovaný).....	18
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	19
Komentáře k účetním výkazům	20

Pro účely pololetní finanční 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
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. 2024 do 30. 6. 2024
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 pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele—ESMA/2015/1415cs

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Brně dne 30. 9. 2024

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

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
NID / IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ248 23 244
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/outuln
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do: vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17017	obchodního rejstříku dne 16. 3. 2011
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísaný základní kapitál:	2 367 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO 45317054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2024 emitováno 2 367 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	192 351 ks
ISIN:	CZ0008041860
Název emise:	OUTULNÝ IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 8. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. Vymezení konsolidačního celku Fondu

K 30. 6. 2024 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí, které by byly předmětem konsolidace.

4. Činnost Fondu

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.



Fond se v první polovině roku 2024 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. V tomto období Fond započal jednání s

dalšími nájemci svých logistických parků tato jednání by měla stabilizovat dosavadní portfolio nájemců.



Hlavní události prvního pololetí fondu:

- Nájemní smlouva s TEDI obchodní s.r.o. – Fond uzavřel nájemní smlouvu na nebytové prostory o výměře 1 024 m² v obchodním centru v Třebíči. Tento prostor byl upraven pro potřeby nového nájemce, kterým je společnost TEDI obchodní s.r.o., přičemž hodnota této transakce činí 10 547 EUR bez DPH.
- Úprava prostor pro TEDI v Třebíči – V souvislosti s uzavřením nové nájemní smlouvy se společností TEDI Fond investoval do úpravy pronajímaného prostoru v budově č.p. 1383. Celková hodnota této transakce dosáhla 1 967 582 Kč bez DPH, přičemž tyto úpravy byly nezbytné pro uzavření nového pronájmu.
- Výstavba v rámci spolupráce s Outulný a.s. – Fond realizoval smlouvu o dílo se společností Outulný a.s., zaměřenou na výstavbu a technické úpravy nemovitostí v Třebíči, v hodnotě 2 200 000 Kč bez DPH. Tato transakce se zaměřila na rozvoj nemovitostního portfolia fondu.
- Pronájem logistických prostor – Fond pokračoval v pronájmu logistických prostor, což přispělo k rozšíření portfolia pronajímaných nemovitostí a stabilizaci dosavadních nájemců, čímž se posílila dlouhodobá stabilita výnosů.

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 aktiv Fondu (97,03 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelic a Velké Bíteše. Za první pololetí roku 2024 nedošlo k uzavření žádných transakcí spojených s rozšířením portfolia pozemků a staveb.

5. Hospodaření Fondu

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 105 370 tis. Kč. To představuje nárůst o 11 684 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 v minulém roce.

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

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v Mezitímní účetní závěrce Fondu, která je nedílnou součástí této pololetní finanční zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 119 290 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 9 999 tis. Kč (9,15 %). Tyto výnosy zahrnují z 89,30 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, z 8,81 % zisky plynoucí z přecenění finančních aktiv, z 1,71 % úrokové výnosy, a dále pak z 0,18 % ostatní výnosy.

Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 13 920 tis. Kč (včetně dohadu na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období snížily o 1 685 tis. Kč (10,80 %). Tyto náklady se skládají především z nákladů souvisejících s pronájmem investičního majetku (26,48 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (33,30 %), z ostatních zisků a ztrát (0,35 %) z finančních nákladů (0,1 %), a dohadu na DPPO (39,77 %).

Majetek

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

Neinvestiční majetek Fondu tvoří bankovní účet se zůstatkem 17 tis. Kč a pohledávka ze zápůjčky vůči investiční části ve výši 2 389 tis. Kč.

Aktiva připadající investiční části Fondu se za první pololetí roku 2024 zvýšila o 31 542 tis. Kč (tj. o 1,09 %) na 2 913 389 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty finančních aktiv o 64 695 tis. Kč (tj. o 32,14 %) a zvýšením investic do nemovitostí o 26 500 tis. Kč (tj. o 1,05 %). K snížení hodnoty naopak došlo u peněz a peněžních ekvivalentů o 3 365 tis. Kč (tj. o 5,20 %), u položky obchodních a jiných pohledávek o 6 694 tis. Kč (tj. o 83,29 %), u poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 49 594 (tj. o 67,43 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří níže uvedený nemovitý majetek

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíly+tech zhodnocení	cena celkem
Pozemek	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2,1433/3/3, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396,00	6 467 763,00	23 691 829,81	30 159 592,81
Stavba	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4 Košíkov	pronájem	4 380,00	9 401 245,00	58 071 755,00	67 473 000,00
Stavba	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689,00	12 074 565,00	103 775 750,56	115 850 315,56
Stavba	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 927,81	48 387 471,00	18 578 778,31	66 966 249,31
Stavba	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442,00	34 617 500,00	13 854 498,13	48 471 998,13
Pozemek	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pozemek	11 001,00	16 167 500,00	6 470 501,87	22 638 001,87
Stavba	Třebíč	č.p.1383 Horka-Domky, obchod na	pronájem	7 998	321 776 197,93	22 909 652,37	344 685 850,30

parcele 7607							
Pozemek	Třebíč	7607,863/11,863/1 4,863/15,863/20	pozemek	21 469,00	42 946 469,57	3 057 680,13	46 004 149,70
Pozemek	Pohořelice nad Jihlavou	2546/182,2546/18 4,2546/185,2546/1 86,2546/187	pozemek	29 393,00	60 255 650,00	59 621 262,71	119 876 912,71
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1510 na parcele 2546/184	pronájem	16 811,00	120 098 759,27	118 834 328,02	238 933 087,29
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000,00	253 366 559,91	448 366 559,91
Pozemek	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pozemek	44 424,00	13 327 200,00	17 316 240,09	30 643 440,09
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061,00	67 357 215,80	45 877 314,26	113 234 530,06
Stavba	Tuřany	č.p.948 na poz.3583/38	pronájem	1075	15 650 460,36	9 711 243,44	25 361 703,80
Pozemek	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek	6 931,00	15 861 008,00	28 325 767,48	44 186 775,48
Stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4254	pronájem	15 821	86 119 334,52	359 830 261,92	445 949 596,44

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu se sestává z fondového vlastního kapitálu neinvestiční části ve výši 2 406 tis. Kč, tato část se za sledované období nezměnila, a z fondového kapitálu investiční části v hodnotě 2 597 492 tis. Kč. Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména úplný výsledek hospodaření za sledované období v částce 93 686 tis. Kč po zdanění. Počet vydaných investičních akcií se během sledovaného období nezměnil. Aktuální počet investičních akcií je stále 218 816 ks. K žádným emisím, zpětným odkupům, ani výplatě dividend během sledovaného období nedošlo.

Cizí zdroje se podílejí na financování investiční části fondu z 4,90 % a jsou tvořeny dlouhodobými závazky ve výši 95 560 tis. Kč (74,15 % cizích zdrojů) a krátkodobými závazky v celkové výši 33 315 tis. Kč (25,85 % cizích zdrojů).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především odloženými daňovými závazky a závazky vůči ovládací osobě. Oproti srovnávacímu období se souhrnná výše dlouhodobých závazků zvýšila o 2 477 tis. Kč (tj. o 2,66 %).

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a zápůjčkou od zakladatelské části Fondu, klesly oproti minulému období o 1 897 tis. Kč (tj. o 6,04 %). Pokles byl způsoben zvýšením hodnoty závazků z obchodních jiných vztahů.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

V následujícím pololetí je záměrem Fondu nadále udržovat, a především technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je schopno dlouhodobě generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. Fond bude pokračovat ve správě a optimalizaci nákladů svého portfolia nemovitostních aktiv. Generované výnosy a volné finanční prostředky budou investovány v souladu s investiční strategií a statutem fondu, tj. do aktiv nemovitostní povahy a také do aktiv v podobě obchodních podílů a akcií.

V rámci budoucího rozvoje se připravuje schválení několika zápůjček s cílem podpořit růst stávajících aktiv a zlepšit finanční flexibilitu Fondu. Zároveň Fond plánuje uzavřít nové nájemní vztahy pro pronájem komerčních prostor, které mají potenciál významně zvýšit výnosy z nájemného a dále stabilizovat dlouhodobé příjmy.

7. Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válkou na Ukrajině

Od konce února 2022 dochází v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

Vzhledem k dlouhodobým pronájmům nemovitostí ovládaným Fondem a stabilním partnerům obchodujícími s ovládanou společností se Fond neobává dopadů tohoto rusko-ukrajinského konfliktu.

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

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	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.	292 13 606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.		
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.	446 35 079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	367 16 715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika

Transakce mezi spřízněnými osobami k 30. 6. 2024 Fondu jsou uvedeny v Komentáři k účetní výkazům kapitola 7.2.

9. Ostatní skutečnosti

Ve sledovaném období nedošlo k žádným dalším skutečnostem, které by měly významný vliv na hospodaření Fondu.

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní finanční zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

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

Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Zkrácený výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,
- Zkrácený výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím
- Zkrácený výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2024 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2023, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2023.

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

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2024**

Outulný

Outulný

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

Poznámka	30. 6. 2024		31. 12. 2023		
	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	61 314	-	64 679	-
Obchodní pohledávky	6.3	1 343	-	8 037	-
Finanční aktiv v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	6.4	265 982	-	201 287	-
Investice do nemovitostí	6.5	2 560 800	-	2 534 300	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	23 950	-	73 544	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		2 913 389	-	2 881 847	-
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	6.7	24 775	-	25 163	-
Splatná daň z příjmu		1 915	-	1 779	-
Přijaté zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládaným osobám	6.9	11 242	-	11 242	-
Odložený daňový závazek	6.17	84 833	-	84 833	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		125 154	-	125 406	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	6.10	2 788 235	-	2 756 441	-

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek aktiv Fondu, které náleží držitelům zakladatelských akcií a tvoří 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 (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	106 527	106 368
Zisk plynoucí z přecenění finančních aktiv		10 515	-
Úrokové výnosy		2 036	2 573
Ostatní zisky a ztráty	6.12	-49	-1 474
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.13	-3 686	-5 710
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.14	-1 575	-1 778
Daně a poplatky	6.15	-3 061	-1 716
Zrušení (snížení) hodnoty finančních aktiv	6.3	212	350
Výsledek před finančními náklady		110 919	98 613
Finanční náklady	6.16	-14	-15
Výsledek před zdaněním		110 905	98 598
Daň ze zisku	6.17	-5 535	-4 912
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		105 370	82 297
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		105 370	93 686

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2024, ani 30. 6. 2023 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu	
	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období	105 370	93 686
<i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i>		
Daň ze zisku	5 535	4 912
Úrokové výnosy	-2 036	-2 573
Zisk z přecenění finančních aktiv	-10 515	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	3 645	-5 603
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků	-388	-1 897
	101 611	88 525
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-26 500	-
Poskytnuté zápůjčky a nakoupené dluhopisy	-90 254	-
Splátky poskytnutých zápůjček	36 155	-
Přijaté úroky	2 036	2 573
Placené daně ze zisku	-5 399	-3 375
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	17 650	87 723
Peněžní toky z financování		
Platby z titulu odkupu investičních akcií	-20 250	-3 560
Čisté peníze použité při financování	-20 250	-3 560
Čisté zvýšení (snížení) peněz	-2 600	84 163
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	64 679	85 241
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	-765	-410
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	61 314	168 994

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2024, ani 30. 6. 2023 nevznikly Fondu žádné peněžní příjmy a výdaje v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

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

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
Počáteční zůstatek k 1. lednu	2 756 441	2 503 806
Odkup investičních akcií (pozn. 6.10)	-73 576	-
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	105 370	93 686
Konečný zůstatek k 30. červnu	2 788 235	2 597 492
Počet investičních akcií (v ks)	192 351	218 816
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 495,5576	11 870,6676

Ouřulný

Ouřulný

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2024 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2024	2 367	39	2 406

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2023	2 367	39	2 406

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Mezitimní 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 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 pořizovány 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 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, Česká republika. Investiční společnost je představenstvem Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje pan Ing. Petr Janoušek. Členem dozorčí rady Fondu je pan Ing. Svatoslav Outulný.

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

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

Mezitimní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitimní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitimní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Sestavení mezitimní 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 mezitimní účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této mezitimní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2024 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2023:

- **Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace měla vliv na pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich ocenění nebo okamžik 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. Pro Fond nevplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť neviduje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jaké podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Pro Fond nevplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě nedochází k zachycení a zveřejnění informací o odložené dani v souvislosti se zavedeným pilířem OECD. Fond není v rozsahu této dorovnávací daně, její regulace se ho nijak netýká, a proto novelizace neměla žádný dopad na mezitímní účetní závěrku.

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

Do data schválení této mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydaná novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí oblasti, které novelizace upravuje, netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

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

- **IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard**
- **Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)**
- **IFRS 18 Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)**
- **IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)**
- **Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)**
- **Výroční zlepšení IFRS, část 11 (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)**

3 Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držených nemovitostí a jejich výše je ovlivněna pořízením, akvizicí nové nemovitosti, nikoliv sezónností. Stabilní portfolio přináší stabilní výnosy po celé prezentované období.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Během prvního pololetí roku 2024 nedošlo k žádným zásadním úsudkům a rozhodnutím ve věci použití účetních pravidel, které by měly zásadní dopad na prezentované hodnoty ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou. Přesto Fond průběžně sleduje a vyhodnocuje dopad následujících dvou oblastí:

Klimatické změny

Fond při sestavení mezitímní účetní závěrky posoudil nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v držbě majetkových účastí nemovitostních společností vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Fond bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Ruská invaze na Ukrajinu započatá již v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko, které jsou postupně prohlubovány znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Fond v této souvislosti provedl již v minulosti identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Tato rizika ve vztahu k činnosti Fondu průběžně sleduje a vyhodnocuje změny, které v průběhu času nastávají, ať již v rozsahu uvalených sankcí, tak vývoji samotného konfliktu. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, ani přímé obchodní aktivity v těchto zemích, vyhodnotilo vedení riziko dopadu na Fond za nízké a taková jsou prozatím i očekávání směrem do budoucna.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících

komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom 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 reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž ocenění prezentované k 30. 6. 2024 vychází z reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2023 ve výši 2 534 300 tis. Kč a je upravena o přírůstek uskutečněný v mezitímním období.

Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2024 představuje přibližně 88 % (31. 12. 2023: 88 %) celkové hodnoty investičních aktiv a snížení podílu je dáno nárůstem zůstatku peněžních prostředků). 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. K dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2024, přičemž v budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení obchodních 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 30. 6. 2024 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 7 158 tis. Kč (31. 12. 2023: 7 370 tis. Kč), přičemž se jedná zejména o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 180 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 6.3.

Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 30. 6. 2024 i 31. 12. 2023 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. Pokud by došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 %, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v této mezitímní účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 30. 6. 2024 i 31. 12. 2023 o 271 465 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

5 Provozní segmenty

Hlavní 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 mezitímní 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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
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 30. 6. 2023 i 31. 12. 2022 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

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

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky ze zakladatelských akcií (17 tis. Kč) a současně je evidována zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu (2 389 tis. Kč). Fond vyčleňuje tato aktiva v souladu s regulatorními 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 peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (30. 6. 2024: 61 314 tis. Kč; 31. 12. 2023: 64 679 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 prvního pololetí roku 2024 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeily se ve výkazu peněžních toků.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky, brutto	8 501	15 407
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-7 158	-7 370
Obchodní pohledávky, netto	1 343	8 037

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem) a většina zůstatku je k rozvahovému dni před splatností s minimálním úvěrovým rizikem. Fond z minulosti eviduje určitý objem pohledávek, který je více jak 180 dní po splatnosti a vůči nim jsou vytvořeny 100% opravné položky. Obchodní pohledávky, které vznikly v poslední době jsou s minimálním úvěrovým rizikem, což reflektuje i meziroční vývoj očekávaných úvěrových ztrát:

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	-7 370	-7 617
zúčtování nevyužitých opravných položek	212	252
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-	-5
Konečný zůstatek	-7 158	-7 370

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2024:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	50 %	100 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	1 243	122	11	1	7 124	8 501
Očekávaná úvěrová ztráta	-25	-6	-2	-1	-7 124	-7 158
Netto hodnota obchodních pohledávek	1 218	116	9	-	-	1 343

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	5 594	2 689	-	-	7 124	15 407
Očekávaná úvěrová ztráta	-112	-134	-	-	-7 124	-7 370
Netto hodnota obchodních pohledávek	5 382	2 555	-	-	-	8 037

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

6.4 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zápůjčky	150 132	150 820
Nakoupené dluhové cenné papíry	115 850	50 467
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	265 982	201 287

Poskytnuté zápůjčky

Fond k 30. 6. 2024 eviduje dvě poskytnuté zápůjčky v rámci své investiční činnosti:

- v srpnu 2023 poskytl zápůjčku společnosti Pronem Delta, s.r.o. (spřízněná strana ovládaná ovládající osobou Fondu), která je splatná do 5 let, tj. do 30. 8. 2028 s možností dřívějšího splacení. Zápůjčka je fixně úročena úrokovou sazbou 8,80 % p.a. a úrok je splatný jednorázově v den úhrady zápůjčky. Zápůjčka je zajištěna hodnotou investičních akcií ve výši nominální hodnoty poskytnuté zápůjčky. V průběhu prvního pololetí roku 2024 došlo k částečné úhradě zápůjčky ve výši 36 117 tis. Kč.
- v červnu 2024 Fond poskytl zápůjčku ve výši 45 500 tis. Kč (v červnu 2024 čerpáno 30 250 tis. Kč) společnosti Pronem Alfa s.r.o. (spřízněná strana ovládaná ovládající osobou Fondu), která je splatná do 15 let, tj. do června 2039 s možností dřívějšího libovolného splacení. Zápůjčka je fixně úročena úrokovou sazbou 7,50 % p.a. a úrok je splatný jednorázově v den úhrady zápůjčky. Zápůjčka je zajištěna hodnotou investičních akcií ve výši nominální hodnoty přislíbené částky zápůjčky (45 500 tis. Kč)

Zápůjčky jsou oceňovány reálnou hodnotou na bázi metody diskontovaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Zisk z přecenění uznaný ve výsledku za první pololetí roku 2024 činí 5 217 tis. Kč.

Nakoupené dluhové cenné papíry

Fond má k 30. 6. 2024 v držení tři dluhopisy v různém objemu ks, konkrétně JTBank 7 1/2 10/26/26, ISIN XS2705065188 (nakoupené již v prosinci 2023, dále v prvním pololetí roku 2024 nově pořízené JTPEG F.CZ 7,75/29, ISIN CZ0003558579 a JTPEG F.CZ 7,25/30, ISIN CZ0003559841. Dluhopisy jsou oceněny reálnou hodnotou a k 30. 6. 2024 byla jejich ocenění aktualizováno s uznáním zisku z přecenění ve výši 5 298 tis. Kč do výsledku hospodaření za první pololetí roku 2024.

6.5 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. V průběhu mezitímního období došlo pouze k drobným stavebním úpravám včetně vybavení u jedné nemovitosti, což se projevilo jako přírůstek reálného ocenění z poslední roční účetní závěrky.

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	2 534 300
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	26 500
Reálná hodnota k 30. 6. 2024	2 560 800

K 30. 6. 2024 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2023. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny válečnou situací na Ukrajině, výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin. I s ohledem na ekonomický vývoj v mezitímním období lze odhadovat mírný růst v hodnotě držených nemovitostí.

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	94 885	92 330
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-3 686	-5 710

6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté provozní zálohy a náklady příštích období	3 657	651
Pohledávky z titulu záloh na odkup investičních akcií	20 250	72 893
Ostatní pohledávky	43	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	97 711	73 544

6.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	1 404	3 889
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	595	1 320
Přijaté kauce	16 261	16 278
Závazky vůči státu	4 434	3 395
Ostatní závazky	2 081	282
Obchodní a jiné závazky celkem	24 775	25 163
z toho finanční závazky	19 747	20 448
z toho nefinanční závazky	5 029	4 716

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.

6.8 Zápůjčka od zakladatelské části

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

Zakladatelská část Fondu poskytla v minulosti zápůjčku do investiční části Fondu ve výši 2 389 tis. Kč.

6.9 Závazky vůči ovládající osobě

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů	11 242	11 242

K 30. 6. 2024 Fond vykazuje nadále závazek vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 11 242 tis. Kč z titulu naběhlých úroků z dříve emitovaných a v roce 2020 vypořádaných dluhopisů.

6.10 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 (30. 6. 2024 i 31. 12. 2023: 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.

	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 788 235	2 756 441
Počet investičních akcií (v ks)	192 351	218 816
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	14 495,5576	12 597,0724

V prvním pololetí roku 2024 došlo ke snížení počtu emitovaných investičních akcií v důsledku odkupu 26 465 ks investičních akcií Fondem od pana Svatoslava Outulného. Část hodnoty investičních akcií byla zúčtována vůči již dříve vyplacené záloze a část vyplacena, jak je zobrazeno ve výkazu peněžních toků.

6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Tržby z pronájmu	94 885	92 330
Tržby ze smluv se zákazníky – služby související s pronájmem	11 642	14 038
Tržby celkem	106 527	106 368

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 a jsou uznány v čase poskytnutí pronájmu, resp. související služby.

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.

6.12 Ostatní zisky a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Čistá kurzová ztráta	-172	-1 602
Ostatní zisky a ztráty	123	128
Ostatní zisky a ztráty celkem	-49	-1 474

6.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Spotřeba materiálu	63	18
Spotřeba energie, plynu, vody	875	607
Úklid	441	570
Opravy a udržování	1 669	1 489
Pojištění nemovitostí	520	437
Ostatní služby	118	2 589
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	3 686	5 710

6.14 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Poplatky depozitáři	876	883
Administrace fondu	599	770
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	100	125
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	1 575	1 778

6.15 Daně a poplatky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Daň z nemovitých věcí	3 053	1 694
Ostatní daně a poplatky	8	22
Daně a poplatky celkem	3 061	1 716

6.16 Finanční náklady

Finanční náklady (2024: 14 tis. Kč; 2023: 15 tis. Kč) zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady.

6.17 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	5 535	4 912
Úprava splatné daně související s předchozím obdobím	-	-
Splatný daňový náklad celkem	5 535	4 912
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	5 535	4 912

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	119 905	98 598
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	5 545	4 930
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	-10	-18
Celkový daňový náklad	5 535	4 912
Efektivní daňová sazba	4,99 %	4,98 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	84 833	-	84 833

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 31. 12. 2023 – odložený daňový závazek	84 833
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-
Zůstatek k 30. 6. 2024 – odložený daňový závazek	84 833

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Ing. Svatoslav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Svatoslavem 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 30. 6. 2024 drží v přímém vlastnictví 97,125 % (2023: 97,396 %) 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 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Za prezentovaná období dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 30. 6. 2024 Fond eviduje zápůjčky v reálné hodnotě 150 132 tis. Kč poskytnuté společností ovládaným panem Svatoslavem Outulným (viz část 6.4).

K 30. 6. 2024 Fond eviduje pohledávku za panem Svatoslavem Outulným z titulu vyplacené zálohy na odkup investičních akcií ve výši 20 250 tis. Kč (2023: 72 893 tis. Kč) (viz část 6.6).

K 30. 6. 2024 zůstávají vůči panu Svatoslavu Outulnému v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč. Bližší informace v části 6.9.

7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje pan Ing. Petr Janoušek. Za pololetí končící 30. 6. 2023 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 876 tis. Kč (stejně období roku 2023: 883 tis. Kč).

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

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	265 982	201 287
Poskytnuté zápůjčky	150 132	150 820
Nakoupené dluhové cenné papíry	115 850	50 467
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	62 700	72 716
Obchodní pohledávky	1 386	8 037
Peněžní prostředky	63 314	64 679
Finanční závazky		
Závazky oceňované reálnou hodnotou	2 788 235	2 756 441
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	2 788 235	2 756 441
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou		34 079
Přijaté zápůjčky	2 389	2 389
Závazky vůči ovládacím osobě	11 242	11 242
Obchodní a jiné závazky	19 747	20 448

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 zejména z poskytnutých zápůjček a nakoupených dluhopisů, u nichž je riziko promítnuto do reálného ocenění a dále z obchodních pohledávek 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 (30. 6. 2024: brutto hodnota obchodních pohledávek 8 501 tis. Kč vs. závazky z obdržených kaucí 16 261 tis. Kč; 31. 12. 2023: brutto hodnota obchodních pohledávek 15 407 tis. Kč vs. závazky z obdržených kaucí 16 278 tis. Kč).

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. či J&T Banka, a.s., které též vykazují 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 (30. 6. 2024: 61 314 tis. Kč; 31. 12. 2023: 64 679 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2024	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	33 378	-	-	33 378
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 788 235	2 788 235
Celkem	x	33 378	-	2 788 235	2 821 613

K 31. 12. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	34 079	-	-	34 079
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 756 441	2 756 441
Celkem	x	34 079	-	2 756 441	2 801 762

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.

K 30. 6. 2024 drží Fond drží pouze peněžní prostředky v EUR v celkové výši 60 549 tis. Kč (2023: 17 936 tis. Kč), s nimiž je spojené případné riziko změny měnového kurzu s dopadem do výsledku hospodaření. Zůstatky obchodních vztahů dosahují v EUR minimálních hodnot. Fond za pololetí končící 30. 6. 2024 zahrnul do výsledku hospodaření celkovou čistou kurzovou ztrátu ve výši 172 tis. Kč (první pololetí roku 2023: čistá kurzová ztráta 1 602 tis. Kč).

Fond analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2024 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 1 210 tis. Kč (31. 12. 2023: 363 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 nástroji, které jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou. Fond k 30. 6. 2024 ani 31. 12. 2023 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

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 a stanoví reálnou hodnotu pro účely roční účetní závěrky. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. 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.

K 30. 6. 2024 ocenění nemovitostí vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2023 (2 534 300 tis. Kč). Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2023. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny válečnou situací na Ukrajině, výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin. I s ohledem na ekonomický vývoj v mezitím období lze odhadovat mírný růst v hodnotě držených nemovitostí.

Bližší informace k reálnému ocenění jsou obsaženy v roční účetní závěrce k 31. 12. 2023 a budou aktualizovány v roční účetní závěrce k 31. 12. 2024.

Reálná hodnota finančních aktiv

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění:

	K 30. 6. 2024	
<i>V tis. Kč</i>	Ocenění v zůstatkové hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	-	150 132
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	115 850
Obchodní a jiné pohledávky	1 386	-
Peněžní prostředky	61 314	-
Finanční aktiva celkem	62 700	265 982

	K 31. 12. 2023	
<i>V tis. Kč</i>	Ocenění v zůstatkové hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	-	150 820
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	50 467
Obchodní a jiné pohledávky	8 037	-
Peněžní prostředky	64 679	-
Finanční aktiva celkem	72 716	201 287

Poskytnuté zápůjčky a nakoupené dluhové cenné papíry jsou klasifikovány jako finanční aktiva držena k obchodování a jsou oceňována reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření na pokračující bázi. Reálná hodnota v úrovni 3 je stanovena na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků diskontovaných tržní úrokovou sazbou. Jejich reálná hodnota byla k 30. 6. 2024 aktualizována a promítnuta do ocenění.

Reálná hodnota obchodních pohledávek a peněžních prostředků se významně neodchyluje od jejich zůstatkové hodnoty, v níž jsou vedeny a prezentovány, zejména s ohledem na splatnost v krátkém časovém horizontu.

Reálná hodnota finančních závazků

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních závazků dle typu ocenění:

	K 30. 6. 2024	
<i>V tis. Kč</i>	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné závazky	19 747	-
Závazky vůči ovládající osobě	11 242	-
Přijaté zápůjčky	2 389	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	2 788 235
Finanční závazky celkem	33 378	2 788 235

	K 31. 12. 2023	
<i>V tis. Kč</i>	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné závazky	20 448	-
Závazky vůči ovládající osobě	11 242	-
Přijaté zápůjčky	2 389	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	2 756 441
Finanční závazky celkem	34 079	2 756 441

Reálná hodnota obchodních závazků, závazků vůči ovládající osobě, resp. přijaté zápůjčky se významně neodchyluje od jejich zůstatkové hodnoty, v níž jsou vedeny a prezentovány, zejména s ohledem na splatnost v krátkém časovém horizontu, resp. již proběhnuté jejich zesplatnění.

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií, který je prezentován jako čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií je odhadována jako ve výši rozdílu reálné hodnoty aktiv a závazku Fondu. Jeho výše je tak ovlivněna zejména oceněním investic do nemovitostí a investičních finančních aktiv.

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:

v tis. Kč	Závazky vůči ovládající osobě	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	11 242	2 389	2 756 441	2 770 072
Odkup investičních akcií – peněžní platba	-	-	-20 250	-20 250
Odkup investičních akcií – zúčtování se zálohami	-	-	-53 326	-53 326
přecenění závazku	-	-	105 370	105 370
Konečný zůstatek k 30. 6. 2024	11 242	2 389	2 788 235	2 801 866

9 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.

10 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:*
- 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*
 - 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 obdobně 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 – 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.

	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 788 235	2 756 441
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	192 351	218 816
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	14 495,5576	12 597,0724

11 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 mezitímní účetní závěrky.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. září 2024.

V Brně dne 30. 9. 2024

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