

Výroční zpráva 2016

za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

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

Outulný

Outulný

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

za období od 01. 01. 2016 do 31. 12. 2016

Akcionářům společnosti

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

Sídlo: Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 248 23 244

[Zpráva o auditu účetní závěrky](#)

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále jen „Společnost“), která se skládá z výkazu rozvaha k 31. 12. 2016, z výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a z výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a z přílohy účetní závěrky, včetně přehledu významných účetních pravidel.

Podle našeho názoru příložená účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční situaci Společnosti k 31. 12. 2016 a její finanční výkonnost a peněžní toky za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s Českými účetními standardy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA). Naše odpovědnost stanovená těmito standardy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu s etickými požadavky platnými pro audit účetních závěrek v České republice jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z těchto požadavků. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, 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.

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora informovat o hlavních záležitostech auditu, vzniká až pro účetní období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

Jiné záležitosti

Účetní závěrku Společnosti za období od 1. 4. 2014 do 31. 12. 2015 ověřoval jiný auditor (Kreston A&CE Audit, s. r. o., se sídlem Ptašínského 4, 602 00 Brno, číslo oprávnění KA ČR 007, Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti, odpovědný auditor Ing. Libor Cabicar, číslo oprávnění KA ČR 1277), který ve své zprávě ze dne 29. 4. 2016 vydal k této závěrce výrok bez výhrad. Výroční zprávu do data zprávy auditora auditorská společnost neobdržela, a proto se k ní nevyjádřila.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel a správní rada Společnosti.

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 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 nebyly 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, jež 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za

takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu se standardy KAČR 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 se standardy KAČR 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 statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 Společnosti pokračovat v trvání budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a rozsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka představuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit, správní radě a statutárnímu řediteli prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je 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 správní radu, statutárního ředitele a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30. 12. 2016 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme od roku 2016.

Auditor upozorňuje příjemce zprávy, že povinnost auditora sestavit dodatečnou zprávu pro výbor pro audit Společnosti, vzniká až pro účetní období začínající od 17. 6. 2016, tudíž tato zpráva nebyla pro období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 sestavena.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

Poskytování neauditorských služeb

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

Prohlášení o nezávislosti

Prohlašujeme tímto, že jsme na Společnosti nezávislí a nikdo z auditorského týmu v minulosti ani za kontrolované období nebyl v pracovněprávním, obchodním ani žádném jiném vztahu, který by zakládal jakoukoliv závislost nebo vliv na účetní závěrku.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300

Ing. Tomáš Bartoš
Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 20. 04. 2017



Rozdělovník:

Outulný investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.

ATLAS AUDIT s.r.o.

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 2, 3, 4, 5 – tištěná verze

Výtisk č. 1 – elektronická verze, Výtisk č. 2 – tištěná verze

Obsah

Čestné prohlášení	1
Informace pro akcionáře	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku	12
Profil Fondu	14
Účetní závěrka	21
Zpráva o vztazích	45

Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., dále také „Emitent“ nebo „Fond“, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta.

V Praze dne 29. března 2017

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

Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, 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 protináměry.

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 jedné akcií jeden hlas.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 30 % (třicet procent) 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 ředitel 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 společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanov Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

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.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s.	(od 1. prosince 2015)
	IČO: 27437558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec	(od 1. prosince 2015)

AMISTA investiční společnost, a. s., (dále také jen „AMISTA“) vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky Č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou

kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Společnost AMISTA vykonává svou činnost ve smyslu ust. § 9 Zákona jako individuální statutární orgán Fondu, který je současně obhospodařovatelem Fondu.

Zmocněncem společnosti AMISTA, který ji zastupuje ve funkci statutárního ředitele Fondu, je:

Ing. Petr Janoušek (od 1. 12. 2015)

Narozen: 1973

vzdělání: vysokoškolské

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

Zmocněnec statutárního ředitele disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu v plném rozsahu. Pouze statutární ředitel určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli 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 ředitel oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 zákona o obchodních korporacích o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány společnosti či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

O rozhodnutích statutárního ředitele pořizuje statutární ředitel zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Statutární ředitel svým rozhodnutím ze dne 17. 12. 2015 zřídil výbor pro audit. Statutární ředitel nezřídil žádný další poradní orgán, výbor či komisi.

Fond zastupuje vždy statutární ředitel prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců.

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:

Svatoslav Outulný

(od 1. prosince 2015)

narozen: 17. 10. 1948

Člen správní rady:	Olga Outulná narozena: 27. 2. 1953	(od 1. prosince 2015)
Člen správní rady:	Ing. Jaroslav Klíma narozen: 8. 8. 1980	(od 1. prosince 2015 do 19. října 2016)
Člen správní rady:	Svatoslav Outulný narozen: 11. 11. 1973	(od 19. října 2016)

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 se skládá z minimálně 1 člena a maximálně 3 členů, volených valnou hromadou. O přesném počtu členů správní rady rozhodne valná hromada při jejich volbě.

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 nejméně 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 ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

VÝBOR PRO AUDIT

Předseda výboru pro audit:	Ing. Vít Vařeka narozen: 14. 1. 1963	(od 5. ledna 2016)
-----------------------------------	--	--------------------

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit 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 investiční společnost, a.s. a to na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit:	Ing. Michal Bečvář narozen: 17. 1. 1980	(od 5. ledna 2016)
-------------------------------	---	--------------------

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

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 5. ledna 2016 do 30. dubna 2016)
narozen: 22. 2. 1973

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

Člen výboru pro audit: Ing. Vendula Nováčková (od 1. května 2016)
narozena: 10. 2. 1979

Vystudovala Masarykovu univerzitu v Brně. Od roku 2010 do roku 2016 pracovala ve společnosti ANECT a.s. na pozicích controller, finanční a správní ředitel. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., kde zastává pozici manažer administrace investičních fondů.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 5. ledna 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 § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. 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 rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

Fond nemá jiné vedoucí osoby než výše uvedené.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer **Radim Vítner**
narozen: 1976
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., 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.

Portfolio manažer **Ing. Radek Hub**
narozen: 1984
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA investiční společnost, a. s., na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA investiční společnosti, a. s., 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.

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a dozorčího 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. Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný, statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu.

Řídící osoby nevlastní žádné cenné papíry, představující podíl na Emitentovi.

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

4.1. Statutární orgán

Statutárnímu řediteli za výkon činnosti náleží úplata, která je stanovena na základě smlouvy o výkonu funkce a uvedena ve statutu Fondu, a s výkonem jeho funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.2. Dozorčí orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Členové správní rady drží ve svém vlastnictví celkem 2 347 kusů zakladatelských akcií a 232 353 kusů investičních akcií Fondu. Žádný člen statutárního orgánu, portfolio manažer ani ostatní vedoucí osoby nevlastní žádné cenné papíry Fondu.

6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Emitent využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. 1. 2017. V roce 2016 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a omezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, 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 (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2016 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Emitent vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaná základní kapitál Emitenta činí 2 367 000 Kč a je rozdělen na 2 367 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. 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 trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo. 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 není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Emitenta, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Emitent prostřednictvím administrátora Emitenta, tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

b) investiční akcie – Emitent vydává investiční akcie ke společnosti jako takové. Investiční akci představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu společnosti, a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti, který nepřísluší k žádnému podfondu společnosti. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány ke společnosti jako takové, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu společnosti, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Emitentem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta 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.

8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddíl Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Obhospodařovatel Fondu přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance. Nahlédnutí do vnitřních předpisů obhospodařovatele, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle Fondu. Obhospodařovatel Fondu je současně členem AKAT a řídí se také jeho etickým kodexem.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU

Struktura vlastního kapitálu Emitenta je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Fondu:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií: 2 367 ks

Počet upsaný, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

ISIN: CZ0008041860

Počet emitovaných akcií: 234 333 ks

Počet upsaný, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 8. 1. 2016.

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Emitenta jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.

12. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníkové osoby celkem	0,85	0,85
z toho ORBIA, spol. s r.o., IČO: 27732509	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

13. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Emitent nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Emitentem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Emitenta nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Emitenta nemají hlasovací právo.

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

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

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

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

O doplňování a změnách stanov Fondu rozhoduje valná hromada na návrh statutárního ředitele 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.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení změn statutu Fondu a jednotlivých podfondů na návrh správní rady.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Emitent nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Emitenta, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

ČINNOST FONDU V ROCE 2016

Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. realizoval v roce 2016 především výstavbu Průmyslového areálu firmy Outulný s názvem Brnopark Hala I. Velká Bíteš o rozloze 25 000 m². V současné době je nyní objekt částečně pronajímán a zbylá část o velikosti cca 10 000 m² je nyní ve stavu shell and core – hledá vhodného nájemce. Současně se v tomto roce Fond snažil o součinnost se všemi dosavadními nájemci ve všech objektech Outulný Fondu za účelem jejich spokojenosti a zároveň byly prodlouženy nájemní smlouvy na další období u některých nájemců.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této Výroční zprávy byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Výroční zpráva uceleně, vyváženě a komplexně informuje o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení Fondu tak, aby na jejím základě byli její uživatelé schopni činit ekonomická rozhodnutí.

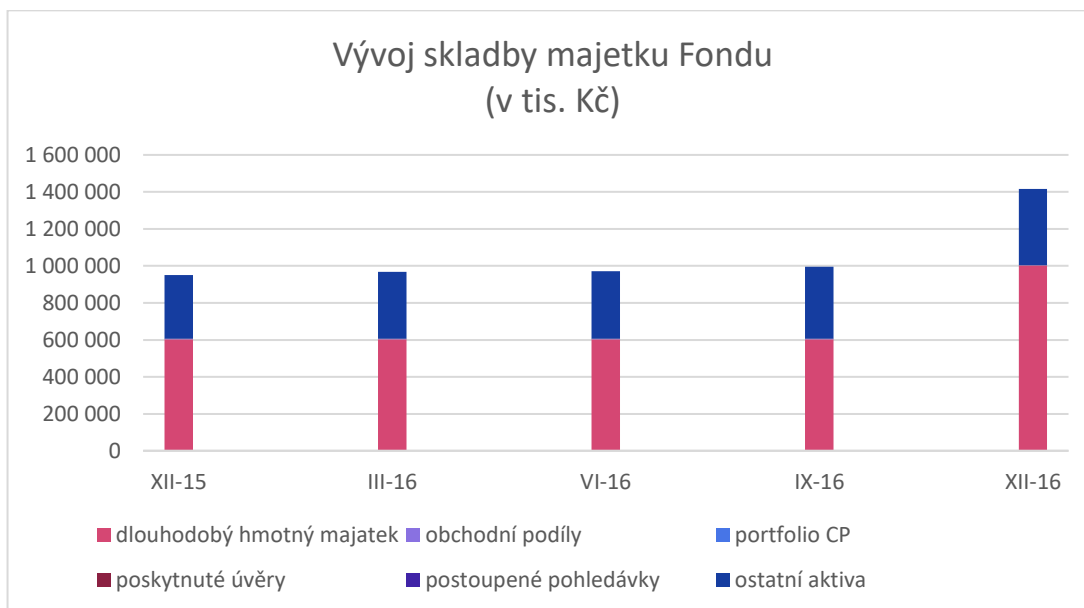
Hospodaření Fondu skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 73 202 Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku, výnosy z derivátových operací a náklady vyplývajícími z této činnosti.

KOMENTÁŘ KE CASH FLOW

Peněžní prostředky na konci období byly vyšší o 38,22 % v porovnání s počátkem roku. Přírůstek peněžních prostředků je spojen především s příjmy z pronájmů ve výši 87 460 tis. Kč.

STAV MAJETKU

Aktiva a pasiva fondu vzrostla oproti minulému roku o 32,81 %, a to zejména v důsledku přecenění dlouhodobého hmotného majetku. Aktiva jsou financována z 80,43 % vlastním kapitálem (v minulém roce to bylo 72,38 %), celková zadluženost fondu je tedy 19,56 %. Loni byl fond zadlužený z 27,62 %, došlo tedy k výraznému zvýšení financování z vlastních zdrojů. Vývoj skladby majetku Fondu zobrazuje následující graf.



AKTIVA

Celková aktiva dosahují hodnoty 1 415 741 tis. Kč. Největší položku aktiv (70,65 %) v hodnotě 1 000 264 tis. Kč představuje dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, tvořený především pozemky v hodnotě 391 791 tis. Kč, stavbami určenými k pronájmu a nedokončený majetek v hodnotě 608 473 tis. Kč. Další největší složkou majetku Fondu (15,9 % z Aktiv) jsou Ostatní aktiva ve výši 225 632 tis. Kč, z toho 130 000 tis. tvoří pohledávky z emitovaných dluhopisů a 95 632 tis. Kč pohledávky, které vznikly v souvislosti s přechodem jmění odštěpované části rozdělované společnosti Outulný, a.s., která přešla na Fond jako nástupnickou společnost.


PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 415 741 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 136 921 tis. Kč (přičemž základní kapitál zůstal ve výši 2 367 tis. Kč, výsledek hospodaření za účetní období dosáhl výše 51 162 tis. Kč po zdanění a nerozdělený zisk minulých let činil 364 691 tis. Kč (to je 25,76 % z celkových pasiv). Přeceněním se oceňovací rozdíly zvýšily na 393 652 tis. Závazky z emitovaných dluhopisů a ostatní pasiva zůstaly ve výši minulého období 151 830 tis. Kč (dluhopisy) a 121 846 tis. Kč (ostatní pasiva tvořena především závazky z obchodních vztahů).

VÝHLED PRO ROK 2017

Na další období je v plánu vybrat vhodného nájemce pro druhou část haly ve Velké Bíteši, která je nyní ve stavu shell and core. V případě, že v nejbližším období bude zájemce o část haly vybrán, bude Fond realizovat dostavbu a finální úpravy této haly dle požadavku potenciálního nájemce. Dále je plánovaná výstavba dalších 3 hal v okolí Průmyslového areálu Outulný, který je nyní ve stavu zpracovávání projektové dokumentace. Rovněž bychom v tomto období rádi zrealizovali přístavbu obchodních jednotek v OC Židlochovice, na který je již projekt částečně zpracován.

V Praze dne 29. března 2017


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

Profil Fondu

Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. do 31. 12. 2016.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Sídlo:

Ulice: Truhlářská 1108/3

Obec: Praha 1 – Nové Město

PSČ: 110 00

Telefonní číslo: 547 423 240

Vznik:

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl dne 16. 3. 2011 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 je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 15. 12. 2014. Do té doby byla pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Identifikační údaje:

IČO: 24823244

DIČ: CZ24823244

Tel: 547 423 240

Základní zapisovaný kapitál:**Základní zapisovaný kapitál:** 2 367 000 Kč; splaceno 100 %**Akcie:**

Akcie: 2 367 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty
(zakladatelské akcie)
234 333 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: 1 157 876 tis. Kč**2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ**Správní rada:

Člen správní rady	Ing. Jaroslav Klíma	(vymazáno 8. listopadu 2016)
Člen správní rady	Ing. Svatoslav Outulný	(zapsáno 8. listopadu 2016)

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

V účetním období obhospodařovala a administrovala Fond tato investiční společnost:

AMISTA investiční společnost, a. s.

IČO: 27437558

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

Investiční společnost vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

Investiční společnost se na základě ust. § 642 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „Zákon“) považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle § 11 odst. 1 písm. b) Zákona ve spojení s § 38 odst. 1 Zákona, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s

fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Investiční společnost vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydanou 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, bodu č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

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

Komerční banka, a. s. vykonává pro Fond služby depozitáře od 8. 4. 2011.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % 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 investiční společnost, a. s., která je obhospodařovatelem Fondu, uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě za rok 2016. 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 Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem v reálné hodnotě ve výši 1 000 264 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 186 666 tis. Kč, nakoupenou majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem MAN Praha Sever a. s. v reálné hodnotě ve výši 2 000 tis. Kč.

Následující tabulka zobrazuje pořizovací ceny a reálné hodnoty dlouhodobého majetku rozděleného podle lokalit, v nichž se nachází.

Lokalita	Pořizovací cena	Reálná hodnota
Brněnské Ivanovice	6 504 300	18 036 537
Bystrc	2 358 750	2 600 000
Jihlava	2 700 000	1 500 000
Košíkov	19 060 545	47 200 000
Třebíč	76 846 042	72 700 000
Velká Bíteš	44 120 862	332 600 000
Velké Albrechtice	50 785 000	45 900 000
Židlochovice	12 074 567	66 000 000
Pohořelice nad Jihlavou	208 327 200	353 600 000
Náměšť nad Oslavou	13 718 549	22 400 000
Hartvíkovice	1 146 909	2 900 000
Kramolín	13 484 414	10 700 000
Tuřany	6 435 200	5 200 000
Pořízení – Bystr, Velká Bíteš	18 927 500	18 927 500
Celkový součet	476 489 838	1 000 264 037

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

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

12. INFORMACE O ZAMĚŠTNANCÍCH

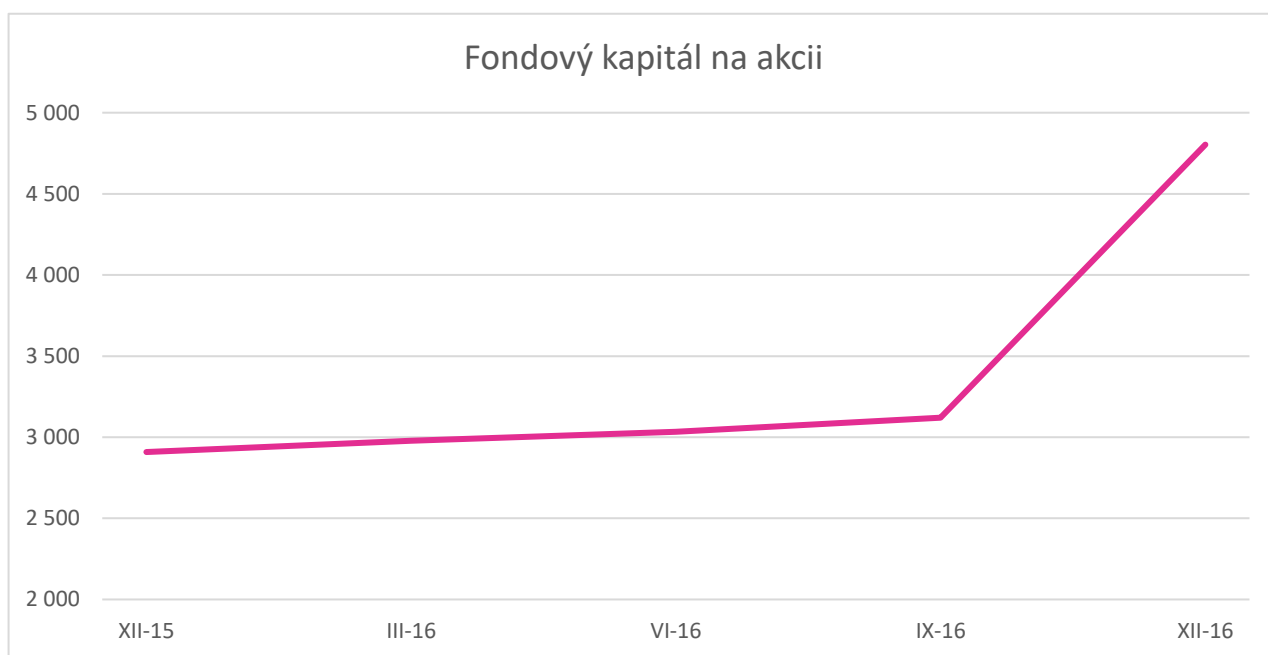
V účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

13. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

Fondový kapitál	31. 12. 2016	31. 12. 2015	31. 3. 2014
Fondový kapitál (Kč):	1 136 920 858,12	688 459 329	442 998 099
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 367	2 367	2 367
Počet vydaných investičních akcií (ks):	234 333	234 333	0
Fondový kapitál na 1akcii (Kč):	4 803,2144	2 908,5734	187 155,9352



15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

16. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy došlo k 1. 1. 2017 ke změně statutu Fondu spočívající v přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 ZISIF týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od

jeho ostatního jmění; změně auditora a změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

17. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Fond v průběhu účetního období nenabyl žádné vlastní akcie a vlastní podíly.

18. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této Výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Při porovnávání jednotlivých období je třeba zohlednit skutečnost, že minulé období trvalo déle, než 12 měsíců, a to od (1.4.2014 – 31.12.2015). Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze Účetní závěrky.

V souladu se zákonnými předpisy obsahuje tato Výroční zpráva též Účetní závěrku včetně Přílohy účetní závěrky, Zprávu nezávislého auditora a Zprávu o vztazích.

Kromě údajů, které jsou popsány v Příloze účetní závěrky za rok 2016, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Truhlářská 1108/3, 110 00 Praha 1

IČO: 248 23 244

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. 3. 2017

ROZVAHA k 31.12.2016

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	
AKTIVA		Brutto	Korekce	Netto	Netto	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	186 666	0	186 666	115 318
	v tom: a) splatné na požádání		186 666	0	186 666	115 318
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	1 168	0	1 168	1 253
	v tom: a) splatné na požádání		1 168	0	1 168	1 253
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	2 000	0	2 000	2 000
9	Dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	63
	z toho: a) zřizovací výdaje		0	0	0	63
10	Dlouhodobý hmotný majetek	7	1 000 264	0	1 000 264	602 964
	b) ostatní		1 000 264	0	1 000 264	602 964
11	Ostatní aktiva	8	225 632	0	225 632	228 632
13	Náklady a příjmy příštích období		11	0	11	945
Aktiva celkem			1 415 741	0	1 415 741	951 175

tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
3	Závazky z dluhových cenných papírů	151 830	150 000
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9 151 830	150 000
4	Ostatní pasiva	10 121 846	101 667
5	Výnosy a výdaje příštích období	11 1 905	627
6	Rezervy	12 3 239	10 422
	b) na daně	3 239	10 422
8	Základní kapitál	13 2 367	2 367
	z toho: a) splacený základní kapitál	2 367	2 367
9	Emisní ážio	14 52	52
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	10 664	10 664
	v tom: a) povinné rezervní fondy	10 664	10 664
12	Kapitálové fondy	14 314 333	314 333
13	Oceňovací rozdíly	15 393 652	-3 648
	z toho: a) z majetku a závazků	393 652	-3 648
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	16 364 691	137 095
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	16 51 162	227 597
16	Vlastní kapitál	1 136 921	688 459
Pasiva celkem		1 415 741	951 175

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Truhlářská 1108/3, 110 00 Praha 1

IČO: 248 23 244

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. 3. 2017

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Podrozvahová aktiva	17	1 415 741	951 175
8 Hodnoty předané k obhospodařování		1 415 741	951 175
Podrozvahová pasiva		1 415 741	951 175
17 Pasivní spojovací účet		1 415 741	951 175

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(za období 1.1.2016 – 31.12.2016)

tis. Kč	Poznámka	1.1.2016- 31.12.2016	1.4.2014- 31.12.2015
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	0	1
5 Náklady na poplatky a provize	19	-41	-41
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	20	85 590	80 582
v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		87 460	80 582
d) ostatní		-1 870	
7 Ostatní provozní výnosy		120	138 972
8 Ostatní provozní náklady		-355	-11 487
9 Správní náklady	21	-7 995	-8 886
b) ostatní správní náklady		-7 995	-8 886
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému	22	-63	-111
d) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		-63	-111
12 Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy		0	46 459
b) použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		0	46 459
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	23	-4 054	-7 592
v tom: a) tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk		-3 969	-1 836
c) odpisy pohledávek a pohledávek ze záruk, ztráty z post. pohledávek		-85	-5 756
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		73 202	237 897
23 Daň z příjmů	24	-22 040	-10 300
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		51 162	227 597

Účetní jednotka:

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

Sídlo: Truhlářská 1108/3, 110 00 Praha 1

IČO: 248 23 244

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. 3. 2017

Outulný

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

v tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.4.2014	236 700	0	52	8 000	80 000	137 094	-21 532	139 779	580 093
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	17 884	0	17 884
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	227 597	227 597
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	2 664	0	0	0	-139 779	-137 115
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přechod na SICAV – Emise akcií	0	0	0	0	234 333	0	0	0	234 333
Přechod na SICAV – Snížení základního kapitálu	-234 333	0	0	0	0	0	0	0	-234 333
Odkup investičních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2015	2 367	0	52	10 664	314 333	137 094	-3 648	227 597	688 459
Zůstatek k 31.12.2015	2 367	0	52	10 664	314 333	137 094	-3 648	0	688 459
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	397 300	0	397 300
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	51 162	51 162
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	227 597	0	-227 597	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	2 367	0	52	10 664	314 333	364 691	393 652	51 162	1 136 921

Outulný

CASH FLOW

tis. Kč	31.12.2016
Peněžní tok z provozních činností	
Výsledek hospodaření před zdaněním	73 202
Úpravy o nepeněžní operace:	
Daňový náklad	0
Odpisy	63
Tvorba (rozpuštění) rezerv	0
Tvorba (rozpuštění) opravných položek	-3 969
Ztráta (zisk) z přecenění investičního majetku	63
Ztráta (zisk) z prodeje investičního majetku	0
Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
Úrokové výnosy	0
Úrokové náklady	1 830
Součet o úpravy nepeněžních operací	71 189
Úpravy o změny pracovního kapitálu:	
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek	3 934
(Zvýšení) snížení zásob	0
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	3 064
Zvýšení (snížení) výnosů příštích období	1 279
Součet úprav pracovního kapitálu a nepeněžních operací	79 466
Zaplacené daně ze zisku	-8 203
Čisté peníze z provozních činností	71 263
Peněžní tok z investičních činností	
Výdaj spojený s pořízením finančních investic	0
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	0
Příjmy z prodeje nehmotného a hmotného majetku	0
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	85
Přijaté dividendy a podíly na zisku	0
Přijaté úroky	0
Čisté peníze použité v investičních činnostech	85
Peněžní tok z financování	
Příjem z emise akcií	0
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	0
Vyplacené podíly na zisku, dividendy	0
Emise vlastních dluhopisů	0
Přijaté zápůjčky a úvěry	0
Placené úroky	0
Čisté peníze použité ve financování	0
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	71 348
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	115 318
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	186 666
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	186 666

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2016

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl dne 16. 3. 2011 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 je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA investiční společnosti, a. s., která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 15. 12. 2014. Do té doby byla obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Předmět podnikání Fondu

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

Sídlo Fondu

Truhlářská 1108/3
Praha 1 – Nové Město
PSČ 110 00

Statutární orgány Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněna obhospodařovat a administrovat tento investiční fond. Touto osobou je společnost AMISTA investiční společnost, a. s.

STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Statutární ředitel	AMISTA investiční společnost, a. s. IČO: 27437558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 1. prosince 2015)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Petr Janoušek	(od 1. prosince 2015)

SPRÁVNÍ RADA

Předseda správní rady:	Svatoslav Outulný, nar. 17.10.1948	(od 1. prosince 2015)
Člen správní rady:	Olga Outulná, nar. 27.02.1953	(od 1. prosince 2015)
Člen správní rady:	Ing. Svatoslav Outulný, nar. 11.11.1973	(od 19. října 2016)

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a podílů nemovitostních společností a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

B. Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

C. Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společnostmi s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- Pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti
- Budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů
- Budova, která je neobsazená, ale držená za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví **oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové fondy, investiční fondy a penzijní fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Fond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

Majetek jako investiční příležitost jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směřeny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metody porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metody účetní hodnoty
- Metody likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

D. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

E. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva, a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu, za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

F. Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo

ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

G. Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku.

H. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

I. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo

jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo

nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

J. Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

V průběhu sledovaného období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v účetním období nezměnily.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	2016	2015
Zůstatky na běžných účtech	186 666	115 318
Celkem	186 666	115 318

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2016	2015
Půjčky	0	0
Úvěry	1 168	1 253
Postoupené pohledávky	0	0
Celkem	1 168	1 253

Půjčky jsou bezúročné

Dlužník	Datum poskytnutí	Výše půjčky (tis. Kč)
Bites Industrial Park a.s.	9.3.2010	200
ORBIA, spol. s r.o.	19.5.2011	40
ORBIA, spol. s r.o.	27.6.2011	20
ORBIA, spol. s r.o.	24.8.2011	8
ORBIA, spol. s r.o.	15.9.2011	200
OUTULNÝ materiály s.r.o.	10.2.2011	400
OUTULNÝ materiály s.r.o.	19.1.2011	300
Celkem		1 168

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

K 31.12.2015

Obchodní firma	IČ	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Požizovací cena
MAN Praha Sever, a.s.	IČ: 3180344	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	2 000	100%	2 000
Celkem			2 000	-	2 000

K 31.12.2016

Obchodní firma	IČ	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Požizovací cena
MAN Praha Sever, a.s.	IČ: 3180344	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	2 000	100%	2 000
Celkem			2 000	-	2 000

Majetková účast MAN Praha Sever, a. s. nebyla přeceněna na reálnou hodnotu z důvodu nevýznamnosti.

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Tis. Kč	Budovy, haly a stavby	Samostatné movité věci	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Pořizovací cena					
K 1. dubnu 2014	485 309	37	108 164	20 118	613 628
Přírůstky	307	0	0	0	307
Ostatní změny	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	-10 221	-750	-10 969
K 31. prosinci 2015	485 616	37	97 943	19 368	602 964
K 1. lednu 2016	485 616	37	97 943	19 368	602 964
Přírůstky	126 432	0	299 068	455	425 955
Ostatní změny	0	0	0	0	0
Úbytky	-23 435	0	-5 220	0	-28 655
K 31. prosinci 2016	588 613	37	391 791	19 823	1 000 264
Oprávky a opravné položky					
K 1. dubnu 2014	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2015	0	0	0	0	0
K 1. lednu 2016	0	0	0	0	0
Roční odpis	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2016	0	0	0	0	0
Zůstatková cena					
K 31. prosinci 2015	485 616	37	97 943	19 368	602 964
K 31. prosinci 2016	588 613	37	391 791	19 823	1 000 264

Fond eviduje dlouhodobý hmotný majetek pro provozní činnost ve výši 1 000 264 tis. Kč. V následující tabulce je uvedena struktura a charakter budov a pozemků.

Využití	Pořízení DHM	Pozemek	Stavba	Celkem
administrativní budova			8 544 000	8 544 000
Budova			437 598 300	437 598 300
Lesní pozemek, statní plocha		4 280		4 280
Obchodní centrum			61 213 040	61 213 040
Orná půda		338 535 726		338 535 726
ostatní	896 000		36 537	932 537
ostatní plocha		33 750 934		33 750 934
pořízení	18 927 500			18 927 500
sklad			0	0
zahrada		19 500 000		19 500 000
zemědělská a jiná stavba			81 257 720	81 257 720
Celkový součet	19 823 500	391 790 940	588 649 597	1 000 264 037

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2016	2015
Pohledávky	13 800	13 093
Poskytnuté zálohy	34	90
Ostatní pohledávky	210 392	210 461
Ostatní	1 406	4 988
Celkem	225 632	228 632

Ostatní pohledávky jsou tvořeny pohledávkami za společností Outulný, a. s., které vznikly v rámci fúze.

9 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	2016	2015
Depozitní směnky	0	0
Hypotéční zástavní listy	0	0
Jiné emitované dluhové cenné papíry	151 830	150 000
Ostatní	0	0
Čistá účetní hodnota	151 830	150 000

V roce 2016 jistina z dluhopisů zůstala ve výši 150 000 tis. Kč, k navýšení došlo v důsledku nevyplacení úroků ve výši 1 830 tis. Kč.

10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2016	2015
Závazky	80 957	80 367
Přijaté zálohy	2 913	1 840
Ostatní závazky	3 336	2 195
Závazky za skupinou	0	0
Daně, DPPO, DPH	0	799
Odložený daňový závazek	33 156	14 213
Dohadné účty	114	48
Ostatní	1 370	2 205
Celkem	121 846	101 667

Podstatná část závazků plyne z obchodních vztahů za fyzickou osobou Ing. Svatoslavem Outulným.

11 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2016	2015
Výnosy příštích období	1 732	17
Výdaje příštích období	173	610
Celkem	1 905	627

Výnosy příštích období tvoří nájemné Velká Bíteš za období od 1.1.2017 – 15.4.2017 za společností OHL ŽS, a. s.

12 REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpuštění	Konečný stav 2016
Rezerva na DPPO	10 422	3 097	10 280	3 239
Rezerva na opravu majetku	0	0	0	0
Rezerva na rizika	0	0	0	0
Rezerva na záruční opravy	0	0	0	0
Rezerva na ztrátu z obchodu	0	0	0	0
Rezerva ostatní	0	0	0	0
Celkem	10 422	3 097	10 280	3 239

13 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Jméno	dat. nar./IČO	Počet akcií (ks)	Podíl na fondu (%)	Hodnota zákl. kapitálu
Ing. Svatoslav Outulný	11.11.1973	2 347	99	2 347
ORBIA, spol. s r.o.	27732509	20	1	20
Celkem		2 367	100	2 367

14 KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

	Počet investičních akcií	Emisní ážio/disážio	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2016	234 333	52	314 333
Akcie vydané	0	0	0
Akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	234 333	52	314 333

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Fondový kapitál (Kč)	1 136 920 858	688 459 329	442 998 099
Počet vydaných akcií (ks)	2 367	2 367	2 367
Počet vydaných investičních akcií (ks):	234 333	234 333	0
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	4 803,2144	2 908,5734	187 155,9352

15 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Podstoupené pohledávky	Čisté investice do účastí	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	18 852	0	0	0	0	18 852
Snížení	62 256	0	0	0	0	62 256
Zvýšení	39 756	0	0	0	0	39 756
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2015	-3 648	0	0	0	0	-3 648
Zůstatek k 1.1.2016	-3 648	0	0	0	0	-3 648
Snížení	28 655	0	0	0	0	28 655
Zvýšení	425 955	0	0	0	0	425 955
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2016	393 652	0	0	0	0	393 652

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2016, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Fondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31.12.2016 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

16 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let	Zákonný rezervní fond	Ostatní kapitálové fondy ze zisku
Zůstatek k 31.12.2015	227 597	137 094	10 664	314 333
Zisk/Ztráta 2016	51 162	0	0	0
Návrh rozdělení zisku roku 2015:				
Převod do fondů	0	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku	-227 597	227 597	0	0
zůstatek k 31.12.2016	51 162	364 691	10 664	314 333

17 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Tis. Kč	2016	2015
Ostatní aktiva	1 415 741	951 175
Celkem	1 415 741	951 175

Ouřulný

18 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	1.1.2016- 31.12.2016	1.4.2014- 31.12.2015
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	1
		0
Čistý úrokový výnos	0	1

19 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.4.2014-31.12.2015
Náklady na poplatky a provize		0
z operací s cennými papíry	0	0
z operací s deriváty	0	0
ostatní	-41	-40
Celkem	-41	-40

20 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.4.2014-31.12.2015
Zisk/(ztráta) z operací s dlouhodobým hmotným majetkem	87 460	79 746
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	0	0
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	-1 870	836
Zisk/(ztráta) z devizových operací	0	0
Kurzové rozdíly	0	0
Celkem	85 590	80 582

Ouřulný

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.4.2014-31.12.2015
Náklady na obhospodařování	1 163	1 477
Náklady na depozitáře	147	252
Náklady na audit	50	60
Právní poradenství	0	0
Účetní a daňové poradenství	0	0
Ostatní správní náklady	6 635	7 097
Celkem	7 995	8 886

22 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ REZERV A OPRAVNÝCH POLOŽEK K DLOUHODOBÉMU MAJETKU

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.4.2014-31.12.2015
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	63	111
Ostatní	0	0
Celkem	63	111

Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku tvoří odpisy zřizovacích výdajů.

23 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM A ZÁRUKÁM

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.4.2014-31.12.2015
Odpis pohledávky	85	5 756
Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti	3 969	1 836
Celkem	4 054	7 592

24 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

a) daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2016-31.12.2016	1.4.2014-31.12.2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	73 202	237 897
Daň z příjmů dopočet rok 2015	0	0
Položky snižující základ daně	17 286	0
Daňově neodčitelné náklady	6 023	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky	0	0
Základ daně	61 939	237 897
Odečet daňové ztráty	-	-
Další položky	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	61 939	237 897
Daň vypočtená při použití platné sazby	3 097	10 300

b) odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Společnost vykazuje k 31. 12. 2016 odložený daňový závazek ve výši 33 175 tis. Kč

25 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
Ing. Outulný	0	0	0	82 457
ORBIA, spol. s r. o.	0	0	268	0
OUTULNÝ materiály s. r. o.	0	0	700	0
Outulný VHS spol. s r. o.	3 535	0	6 185	0
OK mont-STM, spol. s r. o.	1 165	0	291	0
Outulný, a. s.	7 487	0	81 961	0
Bites Industrial Park a. s.	0	0	200	0
Celkem	12 187	0	89 605	82 457

26 FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Soustava limitů je navržena tak, aby zajistila splnění nejméně požadavků kladených na diverzifikaci aktiv Fondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 v aktuálním znění a dále všech limitů, jak jsou uvedeny ve statutu Fondu. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.




Pro posouzení současné a budoucí finanční situace podniku mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřený v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

27 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by nebyly v účetní závěrce zohledněny.

Sestaveno dne: 29.3.2017	Podpis statutárního orgánu: 	Osoba zodpovědná za účetnictví (jméno a podpis): 	Osoba zodpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis): 
--------------------------	--	---	--

Zpráva o vztazích

1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

IČ: 24823244

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

Ovládající osoba

Ing. Svatoslav Outulný

nar. 11. 11. 1973, bytem Ocmanice 117, Ocmanice PSČ: 675 71

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	27702821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s r.o.	15529827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s r.o.	27732509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	26230992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o.	28279425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Outulný VHS spol. s r.o.	01430050	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
VENETUM, spol. s r.o.	24180246	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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 A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

- 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

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- 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 propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v účetním období

V účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- OKAY s.r.o., Smlouva o nájmu ze dne 2.11.2015

7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající ze vztahů uvedených výše.

8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD 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 neznamenají 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 29. března 2017



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