



# **Pololetní zpráva**

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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





# Obsah

Obsah .....	1
Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	2
Údaje o Fondu.....	3
1. PROFIL FONDU .....	3
2. CENNÉ PAPÍRY.....	3
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU .....	4
4. ČINNOSTI FONDU .....	4
5. HOSPODAŘENÍ FONDU .....	6
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU .....	9
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	12
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI.....	14
Číselné údaje.....	15




# Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

**tímto prohlašuji,**


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

V Praze dne 26. 3. 2021



---

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





# Údaje o Fondu

## 1. PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
NID / IČO:	24823244
DIČ:	CZ24823244
Internetová adresa:	<a href="http://www.amista.cz/outuln">http://www.amista.cz/outuln</a>
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 16. 3. 2011 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17017
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 367 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO 45317054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")

(dále jen „Fond“)

## 2. CENNÉ PAPIŘY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena <b>1 016,3242 Kč</b> (k datu 31. 12. 2019)
Druh:	na řad
Forma:	kusové
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k datu 30. 6. 2020 emitováno 2 367 ks akcií k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena 2 367 ks akcií



### Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena <b>7 005, 4045 Kč</b> (k datu 31. 12. 2019)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	234 333
ISIN:	CZ0008041860
Název emise:	OUTULNÝ IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 8. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### 3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

K 30. 6. 2020 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí, které by byly předmětem konsolidace.

### 4. ČINNOSTI FONDU

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

Fond se v první polovině roku 2020 věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události sledovaného období.

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu. Fond dokončil v předchozím období akvizici v podobě 100% podílu v nemovitostní společnosti Třebíč Investments, s.r.o., která vlastní pozemky a stavbu hypermarketu v katastrálním území Třebíč a 29. 11. 2019 se stal vlastníkem této společnosti. V návaznosti na dokončenou akvizici byla v souladu s dlouhodobou politikou Fondu provedena fúze sloučením zanikající společnosti Třebíč Investments, s.r.o. s nástupnickou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na základě Projektu fúze sloučením vyhotoveného ve formě notářského zápisu ze dne 18. 12. 2019 s rozhodným dnem fúze 2. 7. 2019. Přeměna byla zapsána do obchodního rejstříku s účinností k 1. 6. 2020. V daném období začal Fond pracovat na sloučení majetkově propojené společnosti Bíteš Industrial Park, a.s. Touto fúzí by Fond rozšířil své portfolio nemovitostí o další nově postavenou logistickou halu v Pohořelicích, v jejímž sousedství již obdobnou halu vlastní. Celou tuto akvizici se podařilo zrealizovat v roce 2021 – viz popis fúze.



Během sledovaného období Fond dále:

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

### Informace k realizovaným fúzím

V období mezi 30. 6. 2020 a dnem sestavení této pololetní zprávy došlo k realizaci fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2020 a s účinností od 7. 12. 2020:

- Zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s., se sídlem Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, PSČ 674 01, Třebíč, IČO: 27752348,
- Náástupnická společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČO: 24823244.

Tímto došlo k přechodu jmění zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s. na nástupnickou společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to na základě projektu fúze sloučením ze dne 25.8.2020.

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

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

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

**Významná část aktiv Fondu (87,69 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou, Pohořelic a Velké Bíteše. K 30. 6. 2020 došlo k navýšení hodnoty investičního majetku zejména v důsledku fúze se společností Bíteš Industrial Park a.s., kdy do aktiv byly převedeny pozemky a nedokončená stavba velké logistické haly, k níž se váží další investice. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu v ovládaných osobách.**



## 5. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 80 380 tis. Kč. To představuje nárůst o 36 096 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 v minulém roce.

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

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

### Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 92 172 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 36 137 tis. Kč (64,49 %). Tyto výnosy zahrnují z 89,36 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, z 1,53 % úrokové výnosy, a dále pak z 9,12 % ostatní zisky a ztráty. Tyto ostatní zisky a ztráty se skládají hlavně z čistých kurzových zisků.

### Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 11 792 tis. Kč (včetně dohadu na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období zvýšily o 41 tis. Kč (0,35 %). Tyto náklady se skládají především z nákladů souvisejících s pronájemem investičního majetku (20,35 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (17,93 %), z finančních nákladů (29,96 %), a dohadu na DPPO (30,11 %).

### Majetek

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

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

**Aktiva** připadající investiční části Fondu se za první pololetí roku 2020 zvýšila o 111 404 tis. Kč (tj. o 5,42 %) na 2 168 061 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením celkové výše investičního nemovitého majetku o 183 646 tis. Kč (tj. o 10,69 %) a zároveň nárůstem hodnoty poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 5 583 tis. Kč (tj. o 6,95 %). K snížení hodnoty naopak došlo u všech ostatních složek aktiv, tedy u peněžních prostředků (o 3 777 tis Kč tj. o 31,85 %), obchodních a jiných pohledávek (o 7 664 tis Kč tj. o 65,97 %), poskytnutých zápůjček (o 56 740 tis Kč tj. o 25,13 %), a finančních aktiv (o 9 644 tis Kč tj. o 99,95 %).

Na konci pololetí tvoří 87,69 % veškerých aktiv připadajících na investiční část Fondu dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšil o 174 002 tis. Kč (tj o 10,07 %). Krátkodobá aktiva, jejichž podíl tvoří 12,31 %, se oproti srovnávacímu období snížila o 62 599 tis. Kč (18,99 %). Pokles nastal prakticky u všech tříd krátkodobých aktiv s výjimkou poskytnutých záloh a ostatních aktiv, kde došlo naopak k růstu o 5 583 tis. Kč (tj. O 6,95 %). K největšímu poklesu v absolutních hodnotách u krátkodobých aktiv došlo u poskytnutých zápůjček Fondu a to o 56 740 tis. Kč (tj. o 25,13 %), relativně byl pak největší pokles u obchodních pohledávek o 5 988 tis. Kč (67,69 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří níže uvedený nemovitý majetek

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



zastavěná plocha							
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945	2 315 358	20 307 675	22 623 033
Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689	12 074 565	54 137 540	66 212 105
Zahrada, ostatní plocha	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396	6 467 763	14 483 879	20 951 642
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001	16 167 500	2 682 115	18 849 615
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442	34 617 500	5 742 885	40 360 385
Orná půda	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424	13 327 200	13 126 685	26 453 885
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000	192 066 115	387 066 115
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061	67 357 216	34 528 140	101 885 356
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931	15 861 008	15 892 883	31 753 891
Stavba, jiná stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4254	pronájem	15821	18 275 000	160 287 452	178 562 452
Stavba	Tuřany	Stavba č.p. 948/9, Medkova, 62700 Brno-Slatina	pronájem	1075	10 352 157	10 454 083	20 806 240
Stavba	Třebíč	č.p.1383 Horka-Domky, obchod na parcele 7607	pronájem	7998	321 776 198	5 326 430	327 102 628
Pozemek	Třebíč	7607,863/11,863/14,863/15,863/20	zastavěný pozemek - komunikace	21 469	42 946 470	710 902	43 657 372

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

Dlužník	Výše jistiny	Výše úroků
Outulný Beta, s.r.o.	83 549 130	16 216 431
CF INVEST- Liptovský Mikuláš, s.r.o.	64 176 000	5 088 366

### Financování majetku

**Vlastní kapitál** Fondu se sestává z fondového vlastního kapitálu neinvestiční části ve výši 2 406 tis. Kč, tato část se za sledované období nezměnila, a z fondového kapitálu investiční části v hodnotě 1 721 545 tis. Kč. Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména úplný výsledek hospodaření za sledované období v částce





80 380 tis. Kč po zdanění. Počet vydaných investičních akcií se během sledovaného období nezměnil. Aktuální počet investičních akcií je stále 234 333 ks. K žádným emisím, zpětným odkupům, ani výplatě dividend během sledovaného období nedošlo.

Cizí zdroje se podílejí na financování investiční části fondu z 20,57 % a jsou tvořeny dlouhodobými závazky ve výši 248 443 tis. Kč (55,64 % cizích zdrojů) a krátkodobými závazky v celkové výši 198 072 tis. Kč (44,35 % cizích zdrojů).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, emitovanými dluhopisy a odloženými daňovými závazky. Oproti srovnávacímu období klesla souhrnná výše dlouhodobých závazků o 68 137 tis. Kč (tj. o 21,52 %) a to především z důvodu splacení části přijatého dlouhodobého úvěru.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a zápujčkou od zakladatelské části Fondu, narostly oproti minulému období o 99 593 tis. Kč (tj. o 103,65 %). Nárůst byl způsoben zvýšením hodnoty závazků z obchodních jiných vztahů.

## 6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

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

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

**Omezení v důsledku rozšíření COVID-19:** Fond nezaznamenal v této souvislosti žádné zásadní dopady na činnost pronájmů. Nebyl z tohoto důvodu ukončen žádný nájemní vztah. Vzhledem k tomu, že v portfoliu fondu jsou především obchodní centra typu Albert a Penny a také velké logistické haly, nemusel Fond přistoupit ke snižování nájmu ani jiným úpravám. Toto se dotklo pouze drobných nájemců, jejichž podíl na celkových tržbách je zanedbatelný.

V následujícím pololetí roku 2020 bude Fond dokončovat novou výrobní halu v lokalitě Brno Tuřany, budovanou již pro nového konkrétního nájemce a rovněž bude směřovat ke kolaudaci i v jejím sousedství budovaný třípatrový kancelářský objekt, který je rovněž určený k pronájmu a jedno z pater bude určeno pro účely fondu. Výrobní hala je již v režimu zkušebního provozu a kancelářský objekt čeká na kolaudaci v prvním čtvrtletí roku 2021, ovšem vzhledem k situaci COVID-19 se kolaudace posunuje a pravděpodobně by k ní mělo dojít v druhém čtvrtletí.

Hlavním cílem pro druhé pololetí roku 2020 bylo dokončení a zapsání výše popsané fúze, k čemuž došlo s účinností k 7. 12. 2020.

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



### **A Riziko tržní**

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

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

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

### **A Riziko nedostatečné likvidity**

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

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


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

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

### **A Riziko z vypořádání**

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

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond



neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

#### **A Riziko úvěrové**

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

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

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

#### **A Riziko stavebních vad**

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

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

#### **A Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

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

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

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

#### **A Ostatní rizika**

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny

atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

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

## 7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	27702821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o. prostřednictvím ORBIA, spol. s.r.o.	15529827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s.r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	27732509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	26230992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	28279425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	45479135	Příkop 148/18, Brno, PSČ 602 00
Bites Industrial Park a.s.	27752348	Komenského nám. 1342/7, Třebíč, PSČ 674 01
KS stavby s.r.o. prostřednictvím Bites Industrial Park	29213606	Masarykovo nám. 62, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Pronem Alfa s.r.o.	06002960	Masarykovo nám. 62, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Pronem Beta s.r.o.	06002978	Masarykovo nám. 62, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Pronem Delta s.r.o.	06002994	Masarykovo nám. 62, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Pronem Gama s.r.o.	06002986	Masarykovo nám. 62, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Pronem Epsilon s.r.o.	06003001	Masarykovo nám. 62, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
Outulný Alfa, s. r. o.	51079321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, SR



Outulný Beta, s. r. o.	51079437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, SR
ADVANCE PROPERTY 1 a.s prostřednictvím Outulný Beta, s. r. o.	44635079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, SR
CF INVEST - Liptovský Mikuláš, s.r.o. prostřednictvím ADVANCE PROPERTY 1 a. s	36716715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03, SR

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

Stav pohledávek za společností Outulný VHS spol. s r. o. v částce 7 953 tis. Kč a společností Outulný, a. s. v částce 80 090 tis. Kč zůstal v rámci sledovaného období nezměněn. Co se týká společnosti Outulný a.s., tak tyto pohledávky byly do konce roku 2020 započteny. U některých společností došlo během sledovaného období k pohybu v evidovaném stavu pohledávek, ale pouze v důsledku přepočtu kurzem k poslednímu dni sledovaného období a dopočtu úroků za sledované období. Jedná se o společnosti Outulný BETA, s.r.o. z 94 051 tis. Kč na 99 766 tis. Kč a u společnosti CF invest a.s. z 66 477 tis. Kč na 69 264 tis. Kč. U společnosti Bites Industrial Park a. s. a došlo vlivem fúze k započtení pohledávky ze zápůjčky. U společnosti OK mont - STM, spol. s r. o. je zůstatek stejný ve výši 535 tis. Kč.

Ve spojitosti s některými pohledávkami plynuly Fondu výnosy v celkové výši 9 738tis. Kč a to v následujících částkách od jednotlivých dlužníků:

792 tis. Kč od Outulný BETA, s.r.o. v podobě úroků a 4 923 tis. Kč kurzový zisk  
608 tis. Kč od CF invest a.s. v podobě úroků a 3 415 tis. Kč kurzový zisk

Celkový stav závazků Fondu ke spřízněným osobám vzrostl na částku 196 260 tis. Kč z hodnoty 95 741 tis. Kč. Konkrétněji, závazky evidované k panu Ing. Outulnému se opět snížily a jsou na hodnotě 93 713 tis. Kč a závazky Fondu evidované ke společnosti Outulný a.s. k 30. 6. 2020 jsou ve výši 102 547 tis. Kč. Jedná se o nové závazky, které do fondu přešly z fúze s Bíteš Industrial Park, a.s.





## 8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Následkem realizace fúze sloučením zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s., se sídlem Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, PSČ 674 01, Třebíč, IČO: 27752348, s nástupnickou společností Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, PSČ 110 00, Praha 1, IČO: 24823244 došlo k přechodu jmění zanikající společnosti Bites Industrial Park a.s. na nástupnickou společnost Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to na základě projektu fúze sloučením ze dne 25. 8. 2020.

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

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 nejsou k datu sestavení pololetní zprávy relevantní, co se týká nadcházejícího období lze vývoj jen obtížně odhadnout. Při optimistickém průběhu pandemie i v roce 2021 lze očekávat postupné ožívování české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

S účinností k 1. 1. 2020 se změnila stanoviska společnosti, když došlo ke změně na dualistický režim uspořádání Fondu. Jediným členem představenstva se stala AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, jediným členem kontrolního orgánu – dozorčí rady se stal Ing. Svatoslav Outulný.



# Číselné údaje

## MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

### Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- A Výkaz finanční situace,**
- A Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku,**
- A Výkaz peněžních toků,**
- A Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**
- A Výkaz změn vlastního kapitálu,**
- A Komentáře k účetním výkazům.**

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty ve Výkazu finanční situace k 30. 6. 2020 v pololetní zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část. Hodnoty ve srovnatelném období jsou uváděny

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně také hodnoty ve Výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- A Výkazu finanční situace** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2019, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2019, a sestaveno dle IFRS.
- A Výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu peněžních toků** 6 měsíců počínaje lednem do června 2020.



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

Mezitímní účetní závěrka  
sestavená k a za pololetí končící  
30. června 2020

## Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2020

v tisících Kč

	Poznámka	30. 6. 2020		31. 12. 2019	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
<b>AKTIVA</b>					
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-	17
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-	2 389
<b>Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií</b>		-	<b>2 406</b>	-	<b>2 406</b>
Peněžní prostředky	6.2	8 082	-	11 859	-
Obchodní pohledávky	6.3	2 858	-	8 846	-
Pohledávka – splatná daň z příjmu		1 096	-	2 772	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	169 030	-	225 770	-
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	5	-	9 649	-
Investice do nemovitostí	6.6	1 901 079	-	1 717 433	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	85 911	-	80 328	-
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>2 168 061</b>	-	<b>2 056 657</b>	-

## VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

### Vlastní kapitál

Základní kapitál	6.1	-	2 367	-	2 367
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-	39
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>-</b>	<b>2 406</b>	<b>-</b>	<b>2 406</b>

Obchodní a jiné závazky	6.8	195 684	-	96 090	-
Bankovní úvěr	6.9	103 867	-	173 000	-
Přijata zápůjčky	6.9	2 389	-	2 389	-
Emitované dluhopisy	6.10	86 179	-	85 183	-
Odložený daňový závazek	6.17	58 397	-	58 397	-

### Závazky celkem bez čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií

		<b>446 516</b>	-	<b>415 059</b>	-
--	--	----------------	---	----------------	---

### Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)

	<b>6.11</b>	<b>1 721 545</b>	-	<b>1 641 598</b>	-
--	-------------	------------------	---	------------------	---

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

# Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

v tisících Kč

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	82 361	50 023
Ztráta z přecenění finančních aktiv		-195	-
Úrokové výnosy	6.4	1 409	6 012
Ostatní zisky a ztráty	6.13	8 402	-1 009
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-2 400	-4 481
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-2 114	-1 378
<b>Výsledek před finančními náklady</b>		<b>87 463</b>	<b>49 167</b>
Finanční náklady	6.16	-3 533	-3 033
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>83 930</b>	<b>46 134</b>
Daň ze zisku	6.17	-3 550	-1 850
<b>Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)</b>		<b>80 380</b>	<b>44 284</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>80 380</b>	<b>44 284</b>

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2020 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

# Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2020

v tisících Kč

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		80 380	44 284
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.19	3 550	1 850
Úrokové výnosy		-1 409	-6 012
Úrokové náklady		3 383	3 021
Ztráta z přecenění finančních aktiv	6.4	419	314
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		405	10 828
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		85 199	-13 265
		171 927	41 020
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-114 969	-7 659
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv		-3 320	-9 425
Příjmy z prodeje finančních aktiv		12 745	-
Peníze získané při fúzi pod společným ovládním		3 235	-
Placené daně ze zisku		-1 874	-2 820
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>		<b>67 744</b>	<b>21 116</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Čerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní zápůjčky	6.9	-	898
Splátky přijatých zápůjček	6.9	-69 133	-
Placené úroky	6.9	-2 388	-11 284
<b>Čisté peníze použité při financování</b>		<b>-71 521</b>	<b>-10 386</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>		<b>-3 777</b>	<b>10 730</b>
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>			
Peněžní prostředky na počátku období	6.2	11 859	134 904
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>		<b>8 082</b>	<b>145 634</b>

peněžní prostředky vztažené k neinvestiční části

Fondu	6.1	17	19
peněžní prostředky Fondu celkem		8 099	145 653

Pozn.: Fond nadržuje žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky jsou vyvolány peněžními prostředky zahrnutými mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

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

za pololetí končící 30. června 2020 (neauditovaný)

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu</b>	<b>1 641 596</b>	<b>1 451 865</b>
Dopad oddělení investiční a neinvestiční části Fondu (viz 4.1)	-	-2 387
<b>Počáteční zůstatek upravený</b>	<b>1 641 596</b>	<b>1 449 478</b>
Dopad podnikové kombinace pod společným ovládním	-431	-
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	80 380	44 284
<b>Konečný zůstatek k 30. červnu</b>	<b>1 721 545</b>	<b>1 493 762</b>
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)</b>	<b>7 347</b>	<b>6 375</b>

## Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2020 (neauditovaný)

<i>v tisících Kč</i>	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>2 367</b>	<b>39</b>	<b>2 406</b>
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>2 367</b>	<b>39</b>	<b>2 406</b>

<i>v tisících Kč</i>	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>2 367</b>	<b>39</b>	<b>2 406</b>
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>2 367</b>	<b>39</b>	<b>2 406</b>



# Komentáře k účetním výkazům

## 1 Obecné informace

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

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

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

Fond je od 15. 12. 2014 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost je jediným členem představenstva Fondu a jejími pověřenými zmocněnci jsou Ing Petr Janoušek, přičemž každý pověřený zmocněnec může jednat samostatně. Členem dozorčí rady Fondu je Ing. Svatoslav Outulný.

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

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní




standards (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem**

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

- *Nový Konceptní rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS, který se a priori netýká výkaznictví Fondu v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však může dojít k úpravě výkladu stávajících pravidel, resp. mohou být upravena pravidla IFRS v budoucnu, což může vést ke změnám účetních pravidel Fondu. Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování).
- *Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace* upravující definici podniku. Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Fond bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- *Novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- 
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Novelizace nemá dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. 6. 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.
- V červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

#### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU**

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017 včetně uvážení novelizace z června 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

### 3 Sezónnost

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

## 4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

### 4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

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

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

Dne 12. 3. 2020 byla Vládou ČR vyhlášena mimořádná opatření v souvislosti se šířením koronaviru, která s různou intenzitou dopadla na podnikatelské subjekty včetně Fondu a byla spojena s nejistotou ohledně délky trvání. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci a jeho činnost spočívající v pronájmu nemovitostí byla zasažena minimálně. Fond drží nemovitosti, kterými jsou logistické haly pronajaté nadnárodním logistickým společností, případně menší stavby pronajaté obchodním řetězcům s hlavním zaměřením na prodej potravin a základních potřeb. V období tzv. první vlny pandemie nedošlo k výpadku příjmu z nájemného, nebyly projednány ani žádné úlevy a slevy směrem k budoucímu období, obchodní činnost Fondu a jeho nájemců fungovala v zásadě bez omezení. Důsledkem bylo potvrzení ocenění nemovitostí, které bylo stanoveno externím znalcem k 31. 12. 2019 a nedošlo k 30. 6. 2020 k přecenění reálné hodnoty.

Negativní vývoj v činnosti Fondu nebyl zaznamenán ani v průběhu druhého pololetí roku 2020 a externí znalecké ocenění stanovilo k 31. 12. 2020 reálnou hodnotu vyšší oproti roku 2019, což potvrzují i přístup Fondu k prezentaci zůstatku v této mezitímní účetní závěrce sestavené k 30. 6. 2020.

Dvě poskytnuté půjčky v celkové výši 169 030 tis. Kč k 30. 6. 2020 jsou vůči spřízněným stranám, slovenským společnostem ve vlastnictví ovládající osoby Fondu, které drží a pronajímají nemovitosti na



území Slovenské republiky. Ani u nich nebylo identifikováno zásadní zvýšení úvěrového rizika. Jedna z půjček byla k 31. 12. 2020 započtena vůči závazkům Fondu a vypořádána.

#### 4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

##### Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí a vybraná finanční aktiva reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 30. 6. 2020 činila 1 901 079 tis. Kč (k datu 31. 12. 2019: 1 717 433 tis. Kč) pro nemovitosti a 5 tis. Kč (31. 12. 2019: 9 649 tis. Kč) pro finanční aktiva.

Jde o nejvýznamnější rozvahové položky aktiv, které formují hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2020 představují přibližně 88 % (31. 12. 2019: 84 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány kvalifikovaným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí. K 30. 6. 2020 bylo ponecháno reálné ocenění stanovené k 31. 12. 2019 upravené o změny v portfoliu nemovitostí, tj. zejména nové investice. K dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2020, přičemž v budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

##### Úvěrové znehodnocení obchodních pohledávek

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

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

K 30. 6. 2020 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 10 092 tis. Kč (31. 12. 2019: 10 095 tis. Kč), přičemž se jedná o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 360 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodlením vykazují minimální riziko a do data schválení účetní závěrky byly též uhrazeny. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 6.3.

##### Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 30. 6. 2020 i 31. 12. 2019 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (dle stavu k 30. 6. 2020 o 163 513 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

## 5 Provozní segmenty

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

## 6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Peněžní prostředky	17	17
Zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu	2 389	2 389
<b>Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií</b>	<b>2 406</b>	<b>2 406</b>
Základní kapitál	2 367	2 367
Nerozdělené výsledky	39	39
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>2 406</b>	<b>2 406</b>

Vlastní kapitál společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2020 i 31. 12. 2019 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu.

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

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

## 6.2 Peníze a nepeněžní transakce

### Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (30. 6. 2020: 8 082 tis. Kč; 31. 12. 2019: 11 859 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### Nepeněžní transakce

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

## 6.3 Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Obchodní pohledávky, brutto	12 950	18 941
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-10 092	-10 095
<b>Obchodní pohledávky, netto</b>	<b>2 858</b>	<b>8 846</b>

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

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2020</b>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2019</b>
Počáteční zůstatek	-10 095	-10 343
zúčtování nevyužitých opravných položek	3	195
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-10 092</b>	<b>-10 148</b>

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

## 6.4 Poskytnuté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.	99 766	94 051
Zápůjčka – CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o.	69 264	66 477
Zápůjčka – Bites Industrial Park a.s.	-	65 242
<b>Poskytnuté zápůjčky celkem</b>	<b>169 030</b>	<b>225 770</b>

### Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.

Zápůjčka ve výši 3 125 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 7,5 % p.a. s původní splatností k 31. 12. 2020. Za první pololetí roku 2020 Fond uznal ve výsledku hospodaření úrokové výnosy 792 tis. Kč a kurzový zisk 4 923 tis. Kč.

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

Zápůjčka ve výši 2 400 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 7,5 % p.a. s původní splatností k 31. 12. 2020. Za první pololetí roku 2020 Fond uznal ve výsledku hospodaření úrokové výnosy 608 tis. Kč a kurzový zisk 3 415 tis. Kč.

### Zápůjčka – Bites Industrial Park a.s.

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

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

## 6.5 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Investiční akcie	-	9 425
Majetková účast v nekonsolidované dceřiné společnosti	5	-
Pohledávky z derivátových operací	-	224
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku celkem</b>	<b>5</b>	<b>9 649</b>

### Investiční akcie

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

### Majetková účast v nekonsolidované dceřiné společnosti

K 1. 1. 2020 převzal Fond v rámci čistých aktiv společnosti Bites Industrial Park, a.s. 100% podíl v dceřiné společnosti KS stavby s.r.o. Vzhledem k tomu, že podíl byl v prosinci 2020 prodán za 5 tis. Kč, došlo již k 30. 6. 2020 k přecenění podílu a k uznání ztráty 195 tis. Kč ve výsledku hospodaření.

### Pohledávka z derivátových operací

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

Za pololetí končící 30. 6. 2020 tak byla ve výsledku hospodaření uznána ztráta z přecenění 224 tis. Kč (za pololetí končící 30. 6. 2019 byla uznána ztráta z přecenění ve výši 314 tis. Kč).

## 6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti (pozemky a stavby) v oblasti Třebíče, Náměstí nad Oslavou a Velké Bíteše, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V průběhu mezitímní období došlo k následujícím změnám v ocenění investic do nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Investice do nemovitostí celkem</b>
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2019</b>	<b>1 717 433</b>
přírůstky z titulu podnikové kombinace pod společným ovládním	68 677
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	114 969
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2020</b>	<b>1 901 079</b>

K 1. 1. 2020 byly na Fond převedeny v rámci čistých aktiv společnosti Bites Industrial Park, a.s. pozemky a nedokončené stavby v celkové výši 68 677 tis. Kč, k nimž se též váží další investice realizované v průběhu prvního pololetí roku 2020.

K 30. 6. 2020 jsou vybrané nemovitosti zastaveny jako ručení vůči zůstatku bankovní úvěr, který je k datu 30. 6. 2019 výši 103 867 tis. Kč (2019: 173 000 tis. Kč) (viz 6.9).

K 30. 6. 2020 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2019. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny dopadem pandemie COVID-19 a Fond nebyl zatížen výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin.

V době zpracování této účetní závěrky bylo k dispozici již ocenění zpracované k 31. 12. 2020, v němž snížení hodnoty držených nemovitostí identifikováno nebylo. Proto za první pololetí 2020 Fond neuznal ve výsledku hospodaření žádný dopad z přecenění investic do nemovitostí.

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

<i>v tis. Kč</i>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2020</b>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2019</b>
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	63 511	50 023
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	2 401	3 925

## 6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Poskytnuté zálohy	880	297
Náklady příštích období	62	62
Pohledávky za společností Outulný, a.s.	84 969	79 969
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>85 911</b>	<b>80 328</b>

Pohledávky za společností Outulný, a.s. jsou důsledkem dříve uskutečněných fúzi Fondu se společnostmi ovládanými panem Ing. Svatoslavem Outulným, který je ovládající osobou Fondu. Tyto pohledávky byly započteny se závazky k 31. 12. 2020 (viz 6.8).

## 6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Obchodní závazky	187 378	87 404
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	1 654	1 668
Přijaté kauce	1 621	1 624
Závazky vůči státu	2 335	2 163
Ostatní závazky	2 696	3 231
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>195 684</b>	<b>96 090</b>
z toho finanční závazky	191 695	92 259
z toho nefinanční závazky	3 989	3 831

V rámci obchodních a jiných závazků jsou závazky za společností Outulný, a.s., které byly k 31. 12. 2020 započteny vůči pohledávkám evidovaným za touto společností.

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

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

## 6.9 Bankovní úvěry a přijaté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
Bankovní úvěr od UniCredit Bank	103 867	173 000
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

### **Bankovní úvěr**

Fond dne 20. 11. 2019 sjednal u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. revolvingový úvěr s úvěrovým rámcem až do výše 250 000 tis. Kč. Do konce roku 2019 načerpal úvěr ve výši 173 000 tis. Kč, který byl za první pololetí 2020 snížen na zůstatek 103 867 tis. Kč. Splatnost úvěru je 5 let. Úvěr je úročen variabilní úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o 1,1 % (2020: 2,8 % p.a.) a za pololetí končící 30. 6. 2020 Fond vykazuje úrokové náklady ve výši 2 388 tis. Kč. Úvěr je zastaven nemovitostmi.

Účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2020 se významně neodchyluje od reálné hodnoty úvěru

### **Zápůjčka od zakladatelské části Fondu**

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

## Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěr	Emitované dluhopisy	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Celkem
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>173 000</b>	<b>85 183</b>	<b>2 389</b>	<b>260 572</b>
peněžní tok – splátky úvěru	-69 133	-	-	-69 133
peněžní tok – placené úroky	-2 388	-	-	-2 388
naběhlé úrokové náklady	2 388	996	-	3 383
<b>Konečný zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>103 867</b>	<b>86 179</b>	<b>2 389</b>	<b>192 435</b>

### 6.10 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Dluhopisy Outulný a.s. – jistina	20 000	20 000
Dluhopisy Outulný a.s. – naběhlé úroky	7 576	7 280
<b>Dluhopisy Outulný a.s. celkem</b>	<b>27 576</b>	<b>27 780</b>
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. – jistina	54 937	54 937
Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. – naběhlé úroky	3 666	2 966
<b>Dluhopisy Venetum, spol. s r.o. celkem</b>	<b>58 603</b>	<b>57 903</b>
<b>Emitované dluhopisy celkem</b>	<b>86 179</b>	<b>85 183</b>

#### Dluhopisy Outulný a.s.

Emitované dluhopisy přešly koncem roku 2014 do Fondu v rámci podnikové přeměny pod společným ovládním, kdy ze společnosti Outulný a.s. byla odštěpena část jmění včetně emitovaných dluhopisů a tato část byla převedeno do Fondu, který byl nástupnickou společností. Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 9,0 % p.a. a jsou dle podmínek splatné do konce roku 2022. Úroky za pololetí končící 30. 6. 2020 uznané ve výsledku hospodaření činí 296 tis. Kč.

#### Dluhopisy Venetum, spol. s r.o.

Emitované dluhopisy přešly v listopadu 2017 do Fondu v rámci podnikové přeměny pod společným ovládním, kdy zanikající společnost VENETUM, spol. s r.o. zřuzovala s Fondem jakožto nástupnickou společností. Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a. a jsou dle emisních podmínek splatné do konce roku 2022. Úroky za pololetí končící 30. 6. 2020 uznané ve výsledku hospodaření činí 670 tis. Kč.

Úročení dluhopisů bylo ukončeno k 29. 2. 2020. V září 2020 Fond odkoupil všechny vydané dluhopisy Outulný, a.s. a dluhopisy VENETUM, spol. s r.o. od pana Ing. Stanislava Outulného, který byl jediným vlastníkem těchto dluhopisů. Následně v listopadu 2020 Fond rozhodl o zániku dluhopisů.

### 6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (30. 6. 2020 i 31. 12. 2019: 2 406 tis. Kč).

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

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

	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	1 721 545	1 641 598
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>7 347</b>	<b>7 005</b>

### 6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Tržby z pronájmu	63 511	49 325
Tržby z poskytovaných služeb	18 850	698
<b>Tržby celkem</b>	<b>82 361</b>	<b>50 023</b>

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

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

### 6.13 Ostatní zisky a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.9)	-224	-314
Čistá kurzová ztráta	8 613	-1 090
Ostatní zisky a ztráty	13	395
<b>Ostatní zisky a ztráty celkem</b>	<b>8 402</b>	<b>-1 009</b>

## 6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Spotřeba materiálu	39	-
Spotřeba energie, plynu, vody	502	443
Úklid	154	758
Opravy a udržování	1 277	2 952
Pojištění nemovitostí	212	215
Ostatní služby	216	113
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>2 400</b>	<b>4 481</b>
	<b>Pololetí končící 30. 6. 2020</b>	<b>Pololetí končící 30. 6. 2019</b>
Správa Fondu a ekonomické a právní služby <i>v tis. Kč</i>		
Poplatky depozitáři	72	72
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	1 366	838
Daně a poplatky	676	468
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>2 114</b>	<b>1 378</b>

## 6.15 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Úrokové náklady	3 383	3 021
Ostatní finanční náklady	150	12
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>3 533</b>	<b>3 033</b>

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

## 6.16 Daně ze zisku

### Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
Splatný daňový náklad za běžné období	3 550	1 850
Odložený daňový náklad (výnos) z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>3 550</b>	<b>1 850</b>

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2020	Pololetí končící 30. 6. 2019
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	83 930	46 134
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %

Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	4 197	2 307
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	-647	-457
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>3 550</b>	<b>1 850</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>4,23 %</b>	<b>4,01 %</b>

#### Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	30. 6. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	58 397	-	58 397
Snížení hodnoty pohledávek	-	-	-	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	-	<b>58 397</b>	-	<b>58 397</b>
Vzájemné započtení	-	-	-	-
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	-	<b>58 397</b>	-	<b>58 397</b>

## 7 Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1 Osoba ovládající

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

v tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Stanislavem Outulným prostřednictvím společnosti O2lný holding s.r.o.)	0,85 %	0,85 %
<b>Držitelé zakladatelských akcií celkem</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Pan Ing. Svatoslav Outulný je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2020 drží 97,64 % investičních akcií Fondu. Oproti stavu k 31. 12. 2019 nedošlo ke změně.

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

### 7.2 Podniková kombinace pod společným ovládním

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

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

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

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

### 7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

#### **Obchodní vztahy se spřízněnými stranami**

Za prezentovaná období dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu. Nad rámec odměny za řízení a vedení Fondu (viz 7.4) uznal Fond v nákladech za mezitímní období 120 tis. Kč za další služby nakoupené od společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

V rámci ostatních aktiv (viz 6.7) Fond eviduje neúročené pohledávky vůči společnosti Outulný, a.s. ve výši 84 969 tis. Kč (31. 12. 2019: 79 969 tis. Kč), které jsou důsledkem v minulosti uskutečněných fúzí. V rámci obchodních závazků jsou zahrnuty zůstatky v celkové výši 156 981 tis. Kč, které jsou vůči společnosti Outulný, a.s. K 31. 12. 2020 došlo ke vzájemnému zápočtu pohledávek a závazků.

#### **Finanční vztahy se spřízněnými stranami**

Všechny poskytnuté zápůjčky představují pohledávky za spřízněnými stranami (30. 6. 2020: 169 030 tis. Kč; 31. 12. 2019: 225 770 tis. Kč) – bližší informace v části 6.4.

Emitované dluhopisy jsou závazkem vůči spřízněné straně Ing. Stanislavu Outulnému (30. 6. 2020 byly ve výši 86 179 tis. Kč; 31. 12. 2019: 85 183 tis. Kč) – bližší informace v části 6.10.

## 7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního orgánu Fondu a při výkonu funkce ji k 30. 6. 2020 zastupovali Ing. Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák a Mgr. Pavel Bareš. Za pololetí končící 30. 6. 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 580 tis. Kč (stejně období roku 2019: 689 tis. Kč).

Fond měl ke dni 30. 6. 2020 zřízenou jednočlennou správní radu, jejímž členem je ovládající osoba pan Ing. Svatoslav Outulný. Za prezentovaná období nebyly správní radě vyplaceny žádné odměny a jiné výhody.

## 8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	30. 6. 2020	31. 12. 2019
<b>Finanční aktiva</b>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	5	9 649
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	264 939	326 444
<i>z toho: Poskytnuté zápůjčky</i>	169 030	225 770
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>	87 827	88 815
<i>Peněžní prostředky</i>	8 082	11 859
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>264 944</b>	<b>336 093</b>
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou</b>	<b>384 130</b>	<b>352 831</b>
<i>z toho: Bankovní úvěry</i>	103 867	173 000
<i>Emitované dluhopisy</i>	86 179	85 183
<i>Přijaté zápůjčky</i>	2 389	2 389
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	191 696	92 259

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

### 8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, poskytnutých zápůjček a peněžních prostředků uložených u bankovních účtech. Stav obchodních pohledávek je průběžně

posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (30. 6. 2020: 1 621 tis. Kč; 31. 12. 2019: 1 624 tis. Kč). Poskytnuté zápůjčky jsou pouze vůči spřízněným stranám, které jsou plně ovládány panem Ing. Stanislavem Outulným. Úvěrové riziko existujících pohledávek a v důsledku Fondu je tak považováno za zanedbatelné.

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

## 8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (30. 6. 2020: 8 082 tis. Kč; 31. 12. 2019: 11 859 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	194 064	-	-	194 064
Bankovní úvěry	2,76 %	2 867	2 867	111 035	116 769
Emitované dluhopisy	8,08 %	86 179	-	-	86 179
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>283 130</b>	<b>2 867</b>	<b>111 035</b>	<b>397 032</b>

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

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

### 8.3 Měnové riziko

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

K 30. 6. 2020 Fond drží většinu peněžních prostředků v EUR (30. 6. 2020: 5 111 tis. Kč; 31. 12. 2019: 1 120 tis. Kč) a zápůjčky poskytnuté slovenským spřízněným společnostem jsou denominovány v EUR (30. 6. 2020: 169 030 tis. Kč; 31. 12. 2019: 159 293 tis. Kč). Důsledkem je tak vyšší expozice vůči měnovému riziku, která však s ohledem na vývoj měnového kurzu CZK/EUR za pololetí končící 30. 6. 2020 představovala čistý kurzový zisk ve výši 8 613 tis. Kč zahrnutý do výsledku hospodaření (za období končící 30. 6. 2019 čistou kurzovou ztrátou ve výši 1 090 tis. Kč)

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2020 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 3 256 tis. Kč (31. 12. 2019: 3 156 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

### 8.4 Úrokové riziko

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

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky Fondu, které mají proměnlivou úrokovou sazbu a tím je k 30. 6. 2020 pouze bankovní úvěr ve výši 103 867 tis. Kč (31. 12. 2019: 173 000 tis. Kč). Ostatní finanční aktiva a finanční závazky, jsou-li úročeny, jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Dojde-li ke změně úrokové sazby o 1 %, pak výše roční úrokových nákladů bude vyšší nebo nižší o 1 039 tis. Kč (31. 12. 2019: 1 730 tis. Kč).

### 8.5 Oceňování reálnou hodnotou

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

V tis. Kč	K 30. 6. 2020	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	-	5
Poskytnuté zápůjčky	169 030	-
Obchodní a jiné pohledávky	87 827	-
Peněžní prostředky	8 082	-
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>264 939</b>	<b>5</b>



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

### Reálná hodnota finančních aktiv

Informace k ocenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku jsou poskytnuty v části 6.5.

### Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané (2020: 1 901 079 tis. Kč; 2019: 1 717 433 tis. Kč). Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího odborného poradce, který má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým odborným poradcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému odbornému poradci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

K 30. 6. 2020 ocenění nemovitostí vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2019 a je upraveno o změny v portfoliu nemovitostí, tj. zejména o nové investice. Fond se rozhodl takto postupovat s ohledem na minimální dopad pandemie koronaviru, neboť nájemci pronajímaných nemovitostí nebyly touto pandemií zasaženy a nedošlo k výpadku nájmů. Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou porovnání nebo metodou výnosovou, tj. technikami v úrovni 3. Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – [www.ifsc.org](http://www.ifsc.org)) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m<sup>2</sup>). Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitostí a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost.

## **9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky**

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



## 10 Čistá hodnota aktiv

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

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

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


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

	30. 6. 2020	31. 12. 2019
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	1 721 545	1 641 598
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>7 347</b>	<b>7 005</b>

## 11 Události po rozvahovém dni

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


- Dne 9. 9. 2020 Fond odkoupil všechny vydané dluhopisy Outulný, a.s. a dluhopisy VENETUM, spol. s r.o. od pana Ing. Stanislava Outulného, který byl jediným vlastníkem těchto dluhopisů. Následně k datu 12. 11. 2020 na základě rozhodnutí Fondu jakožto emitenta došlo k zániku dluhopisů.

- 
- K 31. 12. 2020 došlo k zániku pohledávek v celkové výši 83 941 tis. Kč za společností Outulný, a.s. (viz 6.7), které byly započteny vůči závazkům, které Fond vůči této společnosti eviduje (viz 6.8).
  - Poskytnutá zápůjčka společnosti CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o. ve výši 69 264 tis. Kč k 30. 6. 2020 byla k 31. 12. 2020 v plné výši započtena proti existujícím závazkům Fondu.

## 12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 26. března 2021.

V Praze dne 26. 3. 2021



---

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