

Pololetní finanční zpráva 2023

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

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

Outulný

Outulný

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	13
Mezitímní účetní závěrka sestavená k 30. 6. 2023	14

Pro účely pololetní finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

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

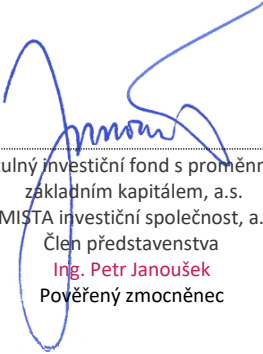
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

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

V Brně dne 29. 9. 2023



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

Outulný

Outulný

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
NID / IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ248 23 244
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/outuln
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do: vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17017	obchodního rejstříku dne 16. 3. 2011
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísaný základní kapitál:	2 367 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO 45317054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2023 emitováno 2 367 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	218 816 ks
ISIN:	CZ0008041860
Název emise:	OUTULNÝ IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 8. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. Vymezení konsolidačního celku Fondu

K 30. 6. 2023 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí, které by byly předmětem konsolidace.

4. Činnost Fondu

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



Fond se v první polovině roku 2023 věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události sledovaného období.

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu. V tomto období Fond započal jednání s

dalšími nájemci svých logistických parků tato jednání by měla stabilizovat dosavadní portfolio nájemců. Sjednané nájemní smlouvy nejsou z hlediska významnosti podstatné. Fond během sledovaného období neuzavřel žádné investice ani transakce.



Během sledovaného období Fond dále:

- **Pokračoval v technickém zhodnocení vlastněných logistických hal**
- **Věnoval se správě a udržování vlastněných nemovitostí**

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

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

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

Významná část aktiv Fondu (91,16 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou, Pohořelic a Velké Bíteše. Za první pololetí roku 2023 nedošlo k uzavření žádných transakcí spojených s rozšířením portfolia pozemků a staveb.

5. Hospodaření Fondu

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 93 686 tis. Kč. To představuje nárůst o 11 389 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 v minulém roce.

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

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

Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 109 291 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 13 200 tis. Kč (7,28 %). Tyto výnosy zahrnují z 97,33 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, z 2,35 % úrokové výnosy, a dále pak z 0,32 % ostatní výnosy.

Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 15 605 tis. Kč (včetně dohady na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období zvýšily o 1 811 tis. Kč (11,61 %). Tyto náklady se skládají především z nákladů souvisejících s pronájmem investičního majetku (36,59 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (22,39 %), z ostatních zisků a ztrát (9,45 %) z finančních nákladů (0,1 %), a dohady na DPPO (31,48 %).

Majetek

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

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

Aktiva připadající investiční části Fondu se za první pololetí roku 2023 zvýšila o 89 312 tis. Kč (tj. o 3,39 %) na 2 721 993 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 10 022 tis. Kč (tj. o 17,39 %) a zvýšením peněžních prostředků o 83 753 tis. Kč (98,25 %). K snížení hodnoty naopak došlo u položky obchodních a jiných pohledávek (o 4 419 tis. Kč tj. o 53,17 %), finančních aktiv (o 44 tis. Kč tj. o 100 %).

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+tech zhodnocení	cena celkem
Pozemek	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2,1433/3, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396,00	6 467 763,00	22 041 187,27	28 508 950,27
Stavba	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4 Košíkov	pronájem	4 380,00	9 401 245,00	52 878 755,00	62 280 000,00
Stavba	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689,00	12 074 565,00	101 865 161,73	113 939 726,73
Stavba	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 927,81	48 387 471,00	15 838 562,45	64 226 033,45
Stavba	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442,00	34 617 500,00	12 266 258,00	46 883 758,00
Pozemek	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pozemek	11 001,00	16 167 500,00	5 728 742,00	21 896 242,00
Stavba	Třebíč	č.p.1383 Horka-Domky, obchod na parcele 7607	pronájem	7998	321 776 197,93	15 710 500,77	337 486 698,70
Pozemek	Třebíč	7607,863/11,863/14,863/15,863/20	pozemek	21 469,00	42 946 469,57	2 096 831,73	45 043 301,30
pozemek	Pohořelice nad Jihlavou	2546/182,2546/184,2546/185,2546/186,2546/187	pozemek	29 393,00	60 255 650,00	67 041 530,35	127 297 180,35
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1510 na parcele 2546/184	pronájem	16 811,00	120 098 759,27	133 624 060,38	253 722 819,65
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000,00	274 024 688,09	469 024 688,09

Pozemek	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pozemek	44 424,00	13 327 200,00	18 728 111,91	32 055 311,91
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061,00	67 357 215,80	48 598 113,55	115 955 329,35
Stavba	Tuřany	č.p.948 na poz.3583/38	pronájem	1075	15 650 460,36	9 597 863,37	25 248 323,73
Pozemek	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek	6 931,00	15 861 008,00	23 867 373,24	39 728 381,24
Stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4254	pronájem	15 821	86 119 334,52	364 734 219,95	450 853 554,47

Financování majetku

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

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

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

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

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

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

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

7. Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válkou na Ukrajině

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

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

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

Řízení rizik a 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.

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

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

Outulný Beta, s. r. o.	510 79 437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s.	446 35 079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	367 16 715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika

Transakce mezi spřízněnými osobami k 30. 6. 2023 Fondu jsou uvedeny v Komentáři k účetní výkazům kapitola 7.2.

9. Ostatní skutečnosti

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

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2023 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2022, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2022, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2022.

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

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2023**

Outulný

Outulný

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2023		31. 12. 2022	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-	17
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-	2 389
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-	2 406
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.2	168 994	-	85 241	-
Obchodní pohledávky	6.3	3 892	-	8 311	-
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		-	-	44	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.5	67 667	-	57 645	-
Investice do nemovitostí	6.4	2 481 440	-	2 481 440	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 721 993		2 632 681	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-	2 367
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-	39
Vlastní kapitál celkem		-	2 406	-	2 406
Obchodní a jiné závazky	6.6	29 029	-	30 926	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		1 083	-	-	-
Přijatá zápůjčka	6.7	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládající osobě	6.8	11 242	-	14 802	-
Odložený daňový závazek	6.15	80 758	-	80 758	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		124 501	-	128 875	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.9	2 597 492	-	2 503 806	-

Ouřadný

Ouřadný

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.

Ouřulný

Ouřulný

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.10	106 368	96 015
Úrokové výnosy		2 573	76
Ostatní zisky a ztráty	6.11	-1 474	-2 097
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.12	-5 710	-3 534
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.13	-3 494	-2 296
Zrušení (snížení) hodnoty finančních aktiv	6.3	350	-33
Výsledek před finančními náklady		98 613	88 131
Finanční náklady	6.14	-15	-71
Výsledek před zdaněním		98 598	88 060
Daň ze zisku	6.15	-4 912	-5 763
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		93 686	82 297
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		93 686	82 297

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2023, ani 30. 6. 2022 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu		
	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022	
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	93 686	82 297	
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.15	4 912	5 763
Úrokové výnosy		-2 573	-76
Úrokové náklady	6.14	-	13
Kurzové rozdíly u poskytnutých zápůjček		-	1 366
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-5 603	3 127
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků		-1 897	-3 237
		88 525	89 253
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-	-11
Splátky poskytnutých zápůjček		-	64 611
Přijaté úroky		2 573	76
Placené daně ze zisku		-3 375	-4 818
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	87 723	149 111	
Peněžní toky z financování			
Platby z titulu odkupu investičních akcií	6.8	-3 560	-181 638
Čisté peníze použité při financování	-3 560	-181 638	
Čisté zvýšení (snížení) peněz	84 163	-32 527	
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií</i>			
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.2	85 241	46 740
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty		-410	-
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	168 994	14 213	
peníze a peněžní ekvivalenty vztahované k neinvestiční části Fondu	6.1	17	17
peníze a peněžní ekvivalenty Fondu celkem	169 011	14 230	

Ouřadný

Ouřadný

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

za pololetí končící 30. června 2023

(v tisících Kč)

	2023	2022
Počáteční zůstatek k 1. lednu	2 503 806	2 569 608
Odkup investičních akcií (pozn. 6.9)	-	-170 000
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	93 686	82 297
Konečný zůstatek k 30. červnu	2 597 492	2 481 905
Počet investičních akcií (v ks)	218 816	218 816
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	11 870,6676	11 342,4284

Ouřulný

Ouřulný

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2023 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

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

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2022	2 367	39	2 406

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

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

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

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

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

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

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 standardy (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 mezitímní účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přibliženy v části 4.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2023 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitímní účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2022:

- **Nový standard IFRS 17 *Pojistné smlouvy*, který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradil dosavadní neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard se ho nijak netýká a současné výkaznictví tak neovlivňuje.**
- **Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel*, která vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*).**

significant) účetní pravidla. Novelizace poskytuje návod a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Novelizace může vést k úpravě rozsahu zveřejňovaných informací o účetních pravidlech, tj. poprvé v roční účetní závěrce, ale bez dopadu na prezentaci finanční situace a výkonnosti Fondu v účetních výkazech.

- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů*, která se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Účetní pravidla Fondu jsou již z dřívějšího období nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a nemá tak žádný dopad na výkaznictví Fondu.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce*, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Fond doposud nerealizoval transakce spadající do rozsahu novelizace, proto aktuálně není žádný dopad novelizace do výkaznictví Fondu.
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace*, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

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

- V 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. 1. 2024 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 neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní, přičemž Fond aktuálně neočekává žádný dopad, neboť zpětné leasingy doposud nerealizoval.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní, přičemž Fond aktuálně neočekává zásadní dopad do účetní závěrky z přijetí novelizace.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2023 vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II* (účinnost okamžitá, avšak požadavky na zveřejnění jsou účinné na roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později), která do IAS 12 vkládá výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť se jí pravidla pilíře II nedotýkají.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.

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

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

- **IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard**
- **Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)**
- **Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)**
- **Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)**
- **Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)**
- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II (vydána v květnu 2023 s okamžitou účinností, resp. od 1. 1. 2023)**
- **Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)**

3 Sezónnost

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

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Během prvního pololetí roku 2023 nebyl učiněn žádný zásadní úsudek nad rámec těch, které jsou blíže popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2022, resp. za rok končící 31. 12. 2022. Tyto úsudky týkající se válečného konfliktu na Ukrajině, makroekonomického vývoje a klimatických změn byly k 30. 6. 2023 aktualizovány bez zásadního dopadu do této mezitímní účetní závěrky.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž ocenění prezentované k 30. 6. 2023 vychází z reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2022 ve výši 2 481 440 tis. Kč.

Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2023 představuje přibližně 91 % (31. 12. 2022: 94 %) celkové hodnoty investičních aktiv a snížení podílu je dáno nárůstem zůstatku peněžních prostředků). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány kvalifikovaným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu

nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí. K dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2023, 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. 2023 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 7 267 tis. Kč (31. 12. 2022: 7 617 tis. Kč), přičemž se jedná zejména o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 180 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 6.3.

Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 30. 6. 2023 i 31. 12. 2022 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Pokud by došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v této mezitímní účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 30. 6. 2023 o 226 121 tis. Kč; 31. 12. 2022: 226 121 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peněžní prostředky	17	17
Zápůjčka poskytnutá investiční částí Fondu	2 389	2 389
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Nerozdělené výsledky	39	39
Vlastní kapitál celkem	2 406	2 406

Vlastní kapitál společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2023 i 31. 12. 2022 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

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

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

6.2 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty

Fond s ohledem na růst úrokových sazeb uložil část peněžních prostředků v roce 2023 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Peníze	71 058	85 241
Peněžní ekvivalenty	97 936	-
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	168 994	85 241

Všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz včetně peněžních ekvivalentů je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2023 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevyly se ve výkazu peněžních toků.

6.3 Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní pohledávky, brutto	11 159	15 928
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-7 267	-7 617
Obchodní pohledávky, netto	3 892	8 311

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

<i>v tis. Kč</i>	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	-7 617	-2 340
odpis pohledávek	-	225
zúčtování nevyužitých opravných položek	350	311
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-	-5 813
Konečný zůstatek	-7 267	-7 617

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	50 %	100 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	3 370	564	106	5 271	1 848	11 159
Očekávaná úvěrová ztráta	-67	-28	-53	-5 271	-1 848	-7 268
Netto hodnota obchodních pohledávek	3 303	536	53	-	-	3 892

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2022:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	8 191	106	5 271	365	1 995	15 928
Očekávaná úvěrová ztráta	-163	-5	-5 271	-183	-1 995	-7 617
Netto hodnota obchodních pohledávek	8 028	101	-	182	-	8 311

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

6.4 Investice do nemovitostí

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

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	2 481 440
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-
Reálná hodnota k 30. 6. 2023	2 481 440

K 30. 6. 2023 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2022. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny válečnou situací na Ukrajině, výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin. I s ohledem na ekonomický vývoj v mezitímním období lze odhadovat mírný růst v hodnotě držených nemovitostí.

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	92 330	85 938
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-5 710	-3 534

6.5 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Poskytnuté provozní zálohy a náklady příštích období	1 711	689
Pohledávky z titulu záloh na odkup investičních akcií	65 956	53 956
Ostatní pohledávky	-	3 000
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	67 667	57 645

V prvním pololetí roku 2023 byla vyplacena další záloha ve výši 12 000 tis. Kč (v dubnu 2022 prvotní záloha ve výši 53 956 tis. Kč) na odkup investičních akcií v celkové hodnotě 73 576 tis. Kč. Odkup bude zúčtován v roce 2023, přičemž do 30. 6. 2023 se tak nestalo.

6.6 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Obchodní závazky	6 605	8 366
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	943	2 988
Přijaté kauce	16 125	16 125
Závazky vůči státu	4 218	3 202
Ostatní závazky	1 139	245
Obchodní a jiné závazky celkem	29 029	30 926
z toho finanční závazky	23 869	24 736
z toho nefinanční závazky	5 160	6 190

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.

6.7 Zápůjčka od zakladatelské části

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

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

6.8 Závazky vůči ovládající osobě

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů	11 242	11 242
Závazky z odkupu investičních akcií	-	3 560
Závazky vůči ovládající osobě celkem	11 242	14 802

K 30. 6. 2023 Fond vykazuje nadále závazek vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 11 242 tis. Kč z titulu naběhlých úroků z dříve emitovaných a v roce 2020 vypořádaných dluhopisů.

V návaznosti na zúčtování žádosti o odkup investičních akcií v celkové hodnotě 140 000 tis. Kč, která byla podána v prosinci 2021 a zúčtována v roce 2022 dle ocenění investičních akcií k 31. 12. 2021 zůstal k 31. 12. 2022 nevypořádan zůstatek ve výši 3 560 tis. Kč. Tento zbývající závazek byl uhrazen v lednu 2023.

6.9 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. 2023 i 31. 12. 2022: 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. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 597 492	2 503 806
Počet investičních akcií (v ks)	218 816	218 816
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	11 870,6676	11 442,5171

6.10 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Tržby z pronájmu	92 330	85 938
Tržby ze smluv se zákazníky – služby související s pronájmem	14 038	10 077
Tržby celkem	106 368	96 015

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

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

6.11 Ostatní zisky a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Čistá kurzová ztráta	-1 601	-1 715
Ostatní zisky a ztráty	128	-382
Ostatní zisky a ztráty celkem	-1 474	-2 097

6.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Spotřeba materiálu	18	6
Spotřeba energie, plynu, vody	607	609
Úklid	570	485
Opravy a udržování	1 489	1 855
Pojištění nemovitostí	437	277
Ostatní služby	2 588	303
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	5 710	3 535

6.13 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Poplatky depozitáři	883	150
Administrace fondu	770	680
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	125	611
Daně a poplatky	1 716	855
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	3 494	2 296

6.14 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
Úrokové náklady	-	13
Ostatní finanční náklady	15	58
Finanční náklady celkem	15	71

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady. Výrazný nárůst je spojen s poplatky za sjednání navýšení bankovního úvěru.

6.15 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
<i>Splatný daňový náklad za běžné období</i>	4 912	3 703
<i>Úprava splatné daně související s předchozím obdobím</i>	-	9
Splatný daňový náklad celkem	4 912	3 712
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	2 051
Celkový daňový náklad	4 912	5 763

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2023	Pololetí končící 30. 6. 2022
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	98 598	88 060
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	4 930	4 403
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	-18	1 351
Úprava daně minulých let	-	9
Celkový daňový náklad	4 912	5 763
Efektivní daňová sazba	4,98 %	6,54 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023		31. 12. 2022	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	80 758	-	80 758

Sesouhlasení odložené daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2022 – odložený daňový závazek	80 758
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-
Zůstatek k 30. 6. 2023 – odložený daňový závazek	80 758

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Ing. Svatoslav Outulný Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Svatoslavem Outulným prostřednictvím společnosti O2Iny holding s.r.o.)	0,85 %	0,85 %
Držitelé zakladatelských akcií celkem	100,00 %	100,00 %

Pan Ing. Svatoslav Outulný je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2023 drží v přímém vlastnictví 97,47 % (2022: 97,64 %) investičních akcií Fondu.

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

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 30. 6. 2023 zůstávají vůči panu Svatoslavu Outulnému v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč. Bližší informace v části 6.8.

K 30. 6. 2023 Fond eviduje pohledávku za panem Svatoslavem Outulným z titulu vyplacené zálohy na odkup investičních akcií ve výši 65 956 tis. Kč (2022: 53 956 tis. Kč). Bližší informace v části 6.5.

7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje pan Ing. Petr Janoušek. Za pololetí končící 30. 6. 2023 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 883 tis. Kč (stejně období roku 2022: 680 tis. Kč).

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

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	172 886	96 552
<i>Obchodní pohledávky</i>	3 892	11 311
<i>Peněžní prostředky</i>	168 994	85 241
Finanční závazky		
Závazky oceňované reálnou hodnotou	2 597 492	2 503 806
<i>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	2 597 492	2 503 806
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	37 500	41 927
<i>Přijaté zápůjčky</i>	2 389	2 389
<i>Závazky vůči ovládající osobě</i>	11 242	14 802
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	23 869	24 736

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

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z obchodních pohledávek a peněžních prostředků uložených u bankovních účtech. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (30. 6. 2023: brutto hodnota obchodních pohledávek 11 159 tis. Kč vs. závazky z obdržených kaucí 16 125 tis. Kč; 31. 12. 2022: brutto hodnota obchodních pohledávek 15 928 tis. Kč vs. závazky z obdržených kaucí 16 125 tis. Kč).

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

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (30. 6. 2023: 71 058 tis. Kč; 31. 12. 2022: 85 241 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. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	23 869	13 631	-	37 500
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 597 492	2 597 492
Celkem	x	23 869	13 631	2 597 492	2 634 992

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do			Celkem
		1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	39 538	2 389	-	41 927
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 503 806	2 503 806
Celkem	x	39 538	2 389	2 503 806	2 545 733

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 skutečně 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. 2023 Fond drží peněžní prostředky přibližně z poloviny v EUR a z poloviny v CZK. Dopad kurzových přepočtů do výsledku hospodaření za mezitímní období roku 2023 (čistá kurzová ztráta 1 601 tis. Kč) ve srovnání s mezitímním obdobím roku 2022 (čistá kurzová ztráta 1 715 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace		Celkem
	v CZK	v EUR	
Obchodní pohledávky	3 892	-	3 892
Peněžní prostředky	98 653	70 341	168 994
Celkem	102 545	70 341	172 886

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	8 311	-	8 311
Peněžní prostředky	46 049	39 192	85 241
Celkem	54 360	39 192	93 552

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2023 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 1 482 tis. Kč (31. 12. 2022: 813 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

8.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními nástroji, které jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou. Fond k 30. 6. 2023 ani 31. 12. 2022 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

K 30. 6. 2023 nejsou prezentována žádná finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi. Všechny finanční nástroje prezentované v této mezitímní účetní závěrce jsou oceněny naběhlou hodnotou, kterou však lze považovat za aproximaci reálné hodnoty s ohledem na splatnost v krátkém období.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

K 30. 6. 2023 ocenění nemovitostí vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2022 (2 481 440 tis. Kč). Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2022. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny válečnou situací na Ukrajině, výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin. I s ohledem na ekonomický vývoj v mezitímním období lze odhadovat mírný růst v hodnotě držených nemovitostí.

Bližší informace k reálnému ocenění jsou obsaženy v roční účetní závěrce k 31. 12. 2022 a budou aktualizovány v roční účetní závěrce k 31. 12. 2023.

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 obdobněm 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. 2023	31. 12. 2022
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 597 492	2 503 806
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	218 816	218 816
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	11 870,6676	11 442,5171

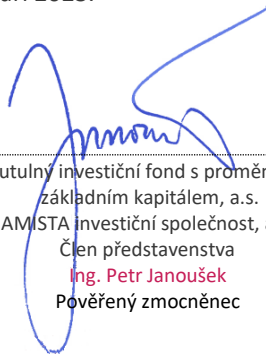
11 Události po rozvahovém dni

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

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. září 2023.

V Brně dne 29. 9. 2023


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