

# Pololetní finanční zpráva

**za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022**

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



AMISTA investiční společnost, a. s.

# OBSAH

Obsah .....	2
Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	3
Údaje o Fondu .....	5
1. PROFIL FONDU .....	5
2. CENNÉ PAPIRY .....	6
3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU .....	6
4. ČINNOSTI FONDU .....	6
5. HOSPODAŘENÍ FONDU .....	8
6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU .....	10
7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	13
8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI .....	14
Číselné údaje .....	16

**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. 2022 do 30. 6. 2022
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
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
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

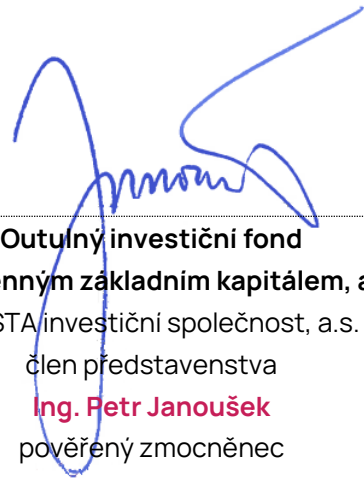
# Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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 také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 30.9. 2022



---

**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 take "AMISTA IS")
(dále jen „Fond“)	

## 2. CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovena  
**1 016,3242 Kč** (k datu 31. 12. 2021)

Druh: na řad  
Forma: kusové  
Podoba: listinná  
Počet kusů: k datu 30. 6. 2022 emitováno 2 367 ks akcií

### Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovena  
**10 956,6250 Kč** (k datu 31. 12. 2021)

Druh: na jméno  
Forma: kusové  
Podoba: zaknihovaná  
Počet kusů: 218 816  
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. 2022 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 2022 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** (97,10 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou, Pohořelic a Velké Bíteš. Fond toto portfolio ve sledovaném období nijak nerozšířil a v rámci své investiční činnosti toto nemovitostní portfolio drží za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie.

## 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. 2022 do 30. 6. 2022 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 82 297 tis. Kč. To představuje nárůst o 15 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 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 finanční zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

### Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 96 199 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 4 027 tis. Kč (4,37 %). Tyto výnosy zahrnují z 99,81 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, zbývající část 0,19 % se skládá z úrokových výnosů a z kurzových zisků.

### Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 13 731 tis. Kč (včetně dohady na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období zvýšily o 1 939 tis. Kč (16,44 %). Tyto náklady se skládají především z nákladů souvisejících s pronájmem investičního majetku (29,61 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (9,52 %), z finančních nákladů (18,91 %), a dohady na DPPO (41,96 %).

### 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 zápujčky vůči investiční části ve výši 2 389 tis. Kč.



**Aktiva** připadající investiční části Fondu se za první pololetí roku 2022 snížila o 77 217 tis. Kč (tj. o 2,87 %) na 2 614 314 tis. Kč. Celkový pokles je ovlivněn několika faktory, a to snížením peněžních prostředků o 32 527 tis. Kč (tj. o 69,59 %), snížením výše obchodních pohledávek o 3 041 tis. Kč (tj. o 30,16 %) a snížením poskytnuté zápůjčky o 65 735 tis. Kč (tj. o 100 %). Ke zvýšení hodnoty naopak došlo u poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 23 856 tis. Kč (tj. o 77,83 %) Kč.

Na konci pololetí tvoří 97,10 % veškerých aktiv připadajících na investiční část Fondu dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku snížil o 11 tis. Kč. Krátkodobá aktiva, jejichž podíl tvoří 2,9 %, se oproti srovnávacímu období snížila o 11 712 tis. Kč (18,99 %). Pokles nastal prakticky u všech tříd krátkodobých aktiv s výjimkou poskytnutých záloh a ostatních aktiv a pohledávky z titulu splatné daně z příjmu, kde došlo naopak k růstu o 23 856 tis. Kč a 165 tis. Kč. K největšímu poklesu v absolutních hodnotách u krátkodobých aktiv došlo u poskytnutých zápůjček Fondu a to o 65 735 tis. Kč (tj. o 100 %) a u peněžních prostředků o 32 527 tis. Kč (69,59 %).

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 2 481 905 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 82 297 tis. Kč po zdanění. Počet vydaných investičních akcií se během sledovaného snížil, kdy došlo k odkupu 15 517 ks investičních akcií. Aktuální počet investičních akcií je k 30. 6. 2022: 218 816 ks.

**Cizí zdroje** se podílejí na financování investiční části fondu z 5,06 % a jsou tvořeny dlouhodobými závazky ve výši 107 400 tis. Kč (81,11% cizích zdrojů) a krátkodobými závazky v celkové výši 25 009 tis. Kč (18,89 % cizích zdrojů).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především naběhlými úroky z dřívější emise dluhopisů, závazky z odkupu investičních akcií a odloženými daňovými závazky. Oproti srovnávacímu období vzrostla souhrnná výše dlouhodobých závazků o 14 611 tis. Kč (tj. o 15,75 %) a to především z důvodu vzniku závazku z odkupu investičních akcií.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a zápujčkou od zakladatelské části Fondu, se snížily oproti minulému období o 4 179 tis. Kč (tj. o 14,32 %). Pokles byl způsoben zánikem závazku z titulu splatné daně z příjmu (942 tis. Kč) a snížením závazků z obchodních vztahů o 3 237 tis. Kč

## 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.

## VYJÁDRĚNÍ K DOPADŮM PANDEMIE COVID-19

Počet osob, u kterých bylo laboratorně prokázáno onemocnění COVID-19 se od počátku roku 2022 postupně snižoval. Zároveň také docházelo k rozvolňování a zmírňování restriktivních opatření nařízených vládou. Již od jara letošního roku byla zneplatněna povinnost nošení roušek na vybraných místech a povinnost disponovat potvrzením o očkování, resp. platným negativním testem, pro vstup do vybraných provozoven. V tomto období neměla opatření proti šíření nákazy COVID-19 výraznější negativní efekt na ekonomiku. Počet očkovaných se v první polovině roku 2022 zvýšil přibližně o 3 % a k datu 30. 06. 2022 bylo naočkováno přibližně 6,9 mil. obyvatel České republiky. Od konce léta roku 2021 si občané také mohou nárokovat tzv. posilující dávku očkování proti onemocnění COVID-19, přičemž tuto možnost prozatím využilo zhruba 4,2 mil. obyvatel. Během roku 2021 na trhu převládala spíše pozitivní a optimistická nálada.

Od začátku roku 2022 však dochází ke změně trendu, kdy za první pololetí např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 poklesl přibližně o 21 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 20 %. Dalším faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobuje postupné zhoršování mezinárodní politické situace. Dozvuky pandemie COVID-19 a souvisejících ekonomických opatření, přijatých ze strany vlád, vedly v souvislosti s růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce k výraznému nárůstu inflace. Česká národní banka se snaží od druhé poloviny roku 2021 inflaci mírnit pomocí postupného zvyšování úrokových sazeb, na konci sledovaného období tak 2T repo sazba činila 7,00 %.

Nejvýznamnější nemovitosti v portfoliu Fondu jsou logistické, výrobní haly a obchodní centra. Velké haly mají pronajaté převážně ekonomicky silné společnosti jako např. DHL, OKAY, Hartmann nebo MAN. Obchodní centra jsou v pronájmu řetězců PENNY a Albert se zaměřením na potraviny. Vzhledem k těmto uvedeným skutečnostem neočekáváme významné ohrožení výnosů z pronájmu ani žádné ohrožení z hlediska budoucího plnění z finančních aktiv. Fond nepožádal o veřejnou podporu v souvislosti se zmírněním dopadu COVID-19. Fond nepřijal žádná opatření v souvislosti se zmírněním dopadu COVID-19. Fond nezaznamenal v souvislosti s COVID-19 žádné dopady na majetek a závazky, proto ani neuvažuje o změně svých cílů ani investiční strategie.

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

## **VYJÁDRĚNÍ K MOŽNÝM RIZIKŮM SOUVISEJÍCÍM S VÁLKOU NA UKRAJINĚ**

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází 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 popsanych 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 držených 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.

## **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 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. prostřednictvím ORBIA, spol. s.r.o.	155 29 827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s.r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	277 32 509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	262 30 992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	282 79 425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	454 79 135	Příkop 148/18, 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. prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.	292 13 606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Alfa s.r.o.	060 02 960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	060 02 978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	060 02 994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	060 02 986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	060 03 001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	510 79 321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	510 79 437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s. prostřednictvím Outulný Beta, s. r. o.	446 35 079	Kapucinská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. prostřednictvím ADVANCE PROPERTY 1 a. s	367 16 715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika

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

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. 2022	31. 12. 2021
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s.r.o. (nepřímě 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. 2022 drží v přímém vlastnictví 97,47 % (2021: 97,64 %) investičních akcií Fondu. Oproti stavu k 31. 12. 2021 došlo ke snížení podílu o 0,17 % v souvislosti s odkupem investičních akcií Fondem.

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

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. 2022 zůstávají vůči panu Stanislavu Outulnému v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč. Bližší informace v části 6.9.

V lednu 2022 byla vypořádána zápůjčka, kterou Fond v návaznosti na postoupení pohledávek – zápůjček poskytl panu Stanislavu Outulnému v listopadu 2021. Bližší informace v části 6.4.

V červnu 2022 došlo k odkupu investičních akcií od pana Stanislava Outulného v celkové výši 170 000 tis. Kč. K 30. 6. 2022 z této celkové částky nebylo Fondem vypořádáno 12 560 tis. Kč. Fond tak učinil v červenci 2022 (viz 6.9).

## **8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI**

V uvedeném období nedošlo k žádným dalším skutečnostem ovlivňující hospodaření Fondu



# Číselné údaje

## A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní finanční 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:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty ve Výkazu finanční situace k 30. 6. 2022 v pololetní finanční zprávě zpráve vykázané 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:

- ▲ **Výkazu finanční situace** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2021, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2021, a sestaveno dle IFRS.
- ▲ **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 2022.



# Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 6. 2022

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



## Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

		30. 6. 2022		31. 12. 2021	
	Poznámka	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	14 213	-	46 740	-
Obchodní pohledávky	6.3	7 043	-	10 084	-
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		165	-	-	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	54 504	-	30 648	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	-	-	65 735	-
Investice do nemovitosti	6.5	2 538 389	-	2 538 378	-
<b>Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>2 614 314</b>		<b>2 691 585</b>	-
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>					
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-	2 367
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-	39
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		-	<b>2 406</b>	-	<b>2 406</b>
Obchodní a jiné závazky	6.7	22 620	-	25 857	-
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		-	-	942	-
Přijaté zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládající osobě	6.9	23 802	-	11 242	-
Odložený daňový závazek	6.16	83 598	-	81 547	-
<b>Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>		<b>132 409</b>	-	<b>121 977</b>	-
<b>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>6.10</b>	<b>2 481 905</b>	-	<b>2 569 608</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 2022

(v tisících Kč)

		Investiční část Fondu	
	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	96 015	88 224
Úrokové výnosy	6.4	76	1 120
Ostatní zisky a ztráty	6.12	-2 097	-3 633
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.13	-3 534	-3 152
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.14	-2 296	-2 564
Snížení hodnoty finančních aktiv	6.3	-33	8 360
<b>Výsledek před finančními náklady</b>		<b>88 131</b>	<b>88 355</b>
Finanční náklady	6.15	-71	-2 135
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>88 060</b>	<b>86 220</b>
Daň ze zisku	6.16	-5 763	-3 938
<b>Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)</b>		<b>82 297</b>	<b>82 282</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)</b>		<b>82 297</b>	<b>82 282</b>

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2022, ani 30. 6. 2021 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)		82 297	82 282
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.16	5 763	3 938
Úrokové výnosy	6.4	-76	-1 120
Úrokové náklady	6.15	13	863
Kurzové rozdíly u poskytnutých zápůjček		1 366	3 095
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		3 127	-2 368
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků		-3 237	-16 706
		89 253	69 984
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitosti	6.5	-11	-7 602
Poskytnuté zápůjčky	6.4	-	-48 880
Splátky poskytnutých zápůjček	6.4	64 611	-
Přijaté úroky	6.4	76	-
Placené daně ze zisku		-4 818	-5 439
<b>Čisté peníze z provozní činnosti Fondu</b>		<b>149 111</b>	<b>8 063</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Odkup investičních akcií	6.9	-181 638	-
Čerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní zápůjčky	6.8	-	20 000
Splátky přijatých zápůjček	6.9	-	-62 937
Placené úroky	6.8	-	-863
<b>Čisté peníze použité při financování</b>		<b>-181 638</b>	<b>-43 800</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněz</b>		<b>-32 527</b>	<b>-35 737</b>
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>			
Peněžní prostředky na počátku období	6.2	46 740	66 768
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>		<b>14 213</b>	<b>31 031</b>
peněžní prostředky vztahované k neinvestiční části Fondu	6.1	17	17
peněžní prostředky Fondu celkem		14 230	31 048

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) (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	2022	2021
<b>Počáteční zůstatek k 1. lednu</b>	<b>2 569 608</b>	<b>2 145 825</b>
Odkup investičních akcií (pozn. 6.9)	-170 000	-
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	82 297	82 282
<b>Konečný zůstatek k 30. červnu</b>	<b>2 481 905</b>	<b>2 228 107</b>
Počet investičních akcií (v ks)	218 816	234 333
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií (v Kč)</b>	<b>11 342,4284</b>	<b>9 508,2938</b>

## Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2022 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

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

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	<b>2 367</b>	<b>39</b>	<b>2 406</b>
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2021</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, 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 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 od 15. 12. 2014 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. K novému uspořádání orgánů Fondu došlo v lednu 2021.

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

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

Fond uvážil při sestavování této mezitimní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitimní účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, 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. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond vzal na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek může dojít a ostatní novelizace nejsou pro Fond relevantní.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.

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

Do data schválení této mezitimní 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 mezitimní účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo 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 Fond 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 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 červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky dle současného stavu uzavřených kontraktů.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), 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 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)
- Novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (vydaná v prosinci 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

### **3 SEZÓNNOST**

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou dány zejména pronájmem držení 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 2022 nebyl učiněn žádný zásadní úsudek, vyjma níže uvedeného, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu:

#### **Válečný konflikt na Ukrajině**

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond a její aktivity jako nízké.

Fond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami. Aktiva Fondu jsou však soustředěna do nemovitostí, které jsou pronajímány a u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty. Činnost Fondu není financována významně externími úročenými zdroji a finanční situace Fondu tak není volatilní na růst úrokových sazeb. V neposlední řadě vyšší ceny vstupů je Fond schopen přenášet na své zákazníky. V tomto ohledu nedošlo v návaznosti na existující konflikt kuznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držených aktiv v průběhu prvního pololetí roku 2022.

### 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. 2022 vychází z reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2021 ve výši 2 538 378 tis. Kč upravené o přírůstky v celkové výši 11 tis. Kč (tj. celkem 2 538 389 tis. Kč).

Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2022 představují přibližně 97 % (31. 12. 2021: 94 %) 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 dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2022, 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 kuhrázení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrázení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 30. 6. 2022 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 2 373 tis. Kč (31. 12. 2021: 2 340 tis. Kč), přičemž se jedná o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 180 dní. Meziroční změna je způsobena vypořádáním pohledávek, které byly výrazně po splatnosti, ale vůči spřízněným stranám. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodlením 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. 2022 i 31. 12. 2021 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. 2022 o 234 075 tis. Kč; 31. 12. 2021: 228 332 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>	<b>30. 6. 2022</b>	<b>31. 12. 2021</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. 2022 i 31. 12. 2021 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 výši 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 nepeněžní transakce

### **Peněžní prostředky**

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (30. 6. 2022: 14 213 tis. Kč; 31. 12. 2021: 46 740 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

### **Nepeněžní transakce**

V průběhu mezitímního období roku 2022 nedošlo k zásadní nepeněžní transakci, která by neměla dopad do výkazu peněžních toků.

## 6.3 Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	<b>30. 6. 2022</b>	<b>31. 12. 2021</b>
Obchodní pohledávky, brutto	9 416	12 423
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-2 373	-2 340
<b>Obchodní pohledávky, netto</b>	<b>7 043</b>	<b>10 084</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>Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022</b>	<b>Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021</b>
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>-2 340</b>	<b>-10 662</b>
odpis pohledávek	-	72
zúčtování nevyužitých opravných položek	311	8 561
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-344	-311
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-2 373</b>	<b>-2 340</b>

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2022:

v tis. Kč	Před splatnosti	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	6 572	624	18	26	2 176	9 416
Očekávaná úvěrová ztráta	-131	-31	-9	-26	-2 176	-2 373
<b>Netto hodnota obchodních pohledávek</b>	<b>6 441</b>	<b>593</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 043</b>

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

#### 6.4 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka - Ing. Stanislav Outulný	-	65 735
<b>Poskytnuté zápůjčky celkem</b>	<b>-</b>	<b>65 735</b>

#### Zápůjčka - Ing. Stanislav Outulný

V lednu 2022 v souladu se smluvními podmínkami došlo k úhradě úročené pohledávky od pana Stanislava Outulného, na něhož byla dne 30. 11. 2021 postoupena pohledávka z titulu dříve poskytnuté zápůjčky slovenské společnosti Outulný Beta, s.r.o. Pohledávka byla úročena sazbou 1,9 % p.a. a za leden 2022 byl ve výsledku hospodaření uznán výnosové úrok 76 tis. Kč. Pohledávka byla denominována v EUR a při jejím zúčtování k 31. 1. 2022 byla uznána ve výsledku hospodaření kurzové ztráta 1 124 tis. Kč.

#### 6.5 Investice do nemovitostí

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

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b>	<b>2 538 378</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	11
<b>Reálná hodnota k 30. 6. 2022</b>	<b>2 538 389</b>

K 30. 6. 2022 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2021. 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:

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	85 938	81 161
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-3 534	-3 152

## 6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté provozní zálohy a náklady příštích období	548	620
Pohledávky z titulu záloh na odkup investičních akcií	53 956	30 000
Ostatní pohledávky	-	28
<b>Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem</b>	<b>54 504</b>	<b>30 648</b>

V červnu 2021, resp. v srpnu 2021 Fond vyplatil panu Ing. Stanislavu Outulnému dvě zálohy na odkup investičních akcií, každou ve výši 15 000 tis. Kč, tj. celkem 30 000 tis. Kč. Odkup investičních akcií v celkové výši 170 000 tis. Kč byl uskutečněn v červnu 2022 dle výpočtu čistých aktiv na akcii ve stavu k 31. 12. 2021 a Fond během prvního pololetí roku 2022 vyplatil 127 440 tis. Kč. K 30. 6. 2022 eviduje závazek 12 560 tis. Kč vyplacený v červenci 2022 (viz 6.9).

V květnu 2022 byla současně vyplacena záloha na další odkup investičních akcií, který bude realizován ve druhém pololetí roku 2022 a k 30. 6. 2022 Fond z titulu této transakce eviduje pohledávku ve výši 53 956 tis. Kč.

V prosinci 2021 byla podána panem Outulným další žádost o výplatu zálohy na odkup investičních akcií ve výši 140 000 tis. Kč, která však do konce roku 2021 nebyly vyplacena.

## 6.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	7 715	10 888
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	763	1 277
Přijaté kauce	10 636	10 268
Závazky vůči státu	3 173	3 091
Ostatní závazky	333	333
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>22 620</b>	<b>25 857</b>
z toho finanční závazky	18 684	21 489
z toho nefinanční závazky	3 936	4 368

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

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

## 6.8 Zápůjčka od zakladatelské části

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

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

## 6.9 Závazky vůči ovládající osobě

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů	11 242	11 242
Závazky z odkupu investičních akcií	12 560	-
<b>Závazky vůči ovládající osobě celkem</b>	<b>23 802</b>	<b>11 242</b>

K 30. 6. 2022 Fond vykazuje nadále závazek vůči panu Stanislavu Outulnému ve výši 11 242 tis. Kč z titulu naběhlých úroků z dříve emitovaných a v roce 2020 vypořádaných dluhopisů.

V červnu 2022 došlo Fondem k odkupu investičních akcií ve výši 170 000 tis. Kč od pana Stanislava Outulného, přičemž k 30. 6. 2022 bylo Fondem vyplaceno 157 440 tis. Kč a zbývající část ve výši 12 560 tis. Kč představuje k 30. 6. 2022 závazek. Fond jej vypořádal v červenci 2022.

#### 6.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (30. 6. 2022 i 31. 12. 2021: 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. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 481 905	2 569 608
Počet investičních akcií (v ks)	218 816	234 333
<b>Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)</b>	<b>11 342,4284</b>	<b>10 965,6336</b>

#### 6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Tržby z pronájmu	85 938	81 161
Tržby ze smluv se zákazníky – služby související s pronájmem	10 077	7 063
<b>Tržby celkem</b>	<b>96 015</b>	<b>88 224</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 a jsou uznány v čase poskytnutí pronájmu, resp. související služby. Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž předmětem pronájmu jsou nemovitosti s dlouhou životností a nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu krátkodobou v poměru k životnosti. Žádná z uzavřených nájemních smluv nemá nevypověditelné období delší jak 12 měsíců.

#### 6.12 Ostatní zisky a ztráty

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Čistá kurzová ztráta	-1 715	-3 900
Ostatní zisky a ztráty	-382	267
<b>Ostatní zisky a ztráty celkem</b>	<b>-2 097</b>	<b>-3 633</b>

### 6.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Spotřeba materiálu	6	10
Spotřeba energie, plynu, vody	609	615
Úklid	485	665
Opravy a udržování	1 855	1 398
Pojištění nemovitostí	277	274
Ostatní služby	303	190
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem</b>	<b>3 535</b>	<b>3 152</b>

### 6.14 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Poplatky depozitáři	150	72
Administrace fondu	680	799
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	611	919
Daně a poplatky	855	774
<b>Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem</b>	<b>2 296</b>	<b>2 564</b>

### 6.15 Finanční náklady

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
Úrokové náklady	13	863
Ostatní finanční náklady	58	1 272
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>71</b>	<b>2 135</b>

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.

### 6.16 Daně ze zisku

#### **Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

V tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2022	Pololetí končící 30. 6. 2021
<i>Splatný daňový náklad za běžné období</i>	<i>3 703</i>	<i>3 208</i>
<i>Úprava splatné daně související s předchozím obdobím</i>	<i>9</i>	<i>-</i>
Splatný daňový náklad celkem	3 712	3 208
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	2 051	730
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>5 763</b>	<b>3 938</b>

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



V tis. Kč	Pololetí končící	
	30. 6. 2022	30. 6. 2021
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	88 060	86 220
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	4 403	4 311
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	1 351	-373
Úprava daně minulých let	9	-
<b>Celkový daňový náklad</b>	<b>5 763</b>	<b>3 938</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>6,54 %</b>	<b>4,57 %</b>

### **Odložená daň ve výkazu finanční situace**

v tis. Kč	30. 6. 2022		31. 12. 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdil v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitosti	-	83 598	-	81 547

### **Sesouhlasení odložené daně**

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

v tis. Kč	Odložená daň
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021 – odložený daňový závazek</b>	<b>81 547</b>
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	2 051
<b>Zůstatek k 30. 6. 2022 – odložený daňový závazek</b>	<b>83 598</b>

## **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:

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Stanislavem Outulným prostřednictvím společnosti O2Iny 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. 2022 drží v přímém vlastnictví 97,47 % (2021: 97,64 %) investičních akcií Fondu. Oproti stavu k 31. 12. 2021 došlo ke snížení podílu o 0,17 % v souvislosti s odkupem investičních akcií Fondem.

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. 2022 zůstávají vůči panu Stanislavu Outulnému v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč. Bližší informace v části 6.9.

V lednu 2022 byla vypořádána zápůjčka, kterou Fond v návaznosti na postoupení pohledávek – zápůjček poskytl panu Stanislavu Outulnému v listopadu 2021. Bližší informace v části 6.4.

V červnu 2022 došlo k odkupu investičních akcií od pana Stanislava Outulného v celkové výši 170 000 tis. Kč. K 30. 6. 2022 z této celkové částky nebylo Fondem vypořádáno 12 560 tis. Kč. Fond tak učinil v červenci 2022 (viz 6.9).

### **7.3 Odměny klíčového vedení**

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje pan Ing. Petr Janoušek. Za pololetí končící 30. 6. 2022 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 680 tis. Kč (stejně období roku 2021: 799 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:

<b>V tis. Kč</b>	<b>30. 6. 2022</b>	<b>31. 12. 2021</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
<b>Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou</b>	<b>21 256</b>	<b>152 587</b>
<i>z toho: Poskytnuté zápůjčky</i>	-	65 735
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>	7 043	40 112
<i>Peněžní prostředky</i>	14 213	46 740
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>2 481 905</b>	<b>2 569 608</b>
<i>z toho: Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	2 481 905	2 569 608
<b>Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou</b>	<b>44 875</b>	<b>35 120</b>
<i>z toho: Obchodní a jiné závazky</i>	18 684	21 489
<i>Přijaté zápůjčky</i>	2 389	2 389
<i>Závazky vůči ovládající osobě</i>	23 802	11 242

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

#### 7.4 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. 2022: brutto hodnota obchodních pohledávek 9 416 tis. Kč vs. závazky z obdržených kaucí 10 636 tis. Kč; 31. 12. 2021: brutto hodnota obchodních pohledávek 12 423 tis. Kč vs. závazky z obdržených kaucí 10 268 tis. Kč).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Komerční banky, a.s., který je deponitářem 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.

#### 7.5 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. 2022: 14 213 tis. Kč; 31. 12. 2021: 46 740 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):

	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
<b>K 30. 6. 2022</b>					
Neúročené finanční závazky	x	18 684	26 191	-	<b>44 875</b>
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 481 905	<b>2 481 905</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>18 684</b>	<b>26 191</b>	<b>2 481 905</b>	<b>2 526 780</b>

	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
<b>K 31. 12. 2021</b>					
Neúročené finanční závazky	x	21 489	13 631	-	<b>35 120</b>
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 569 608	<b>2 569 608</b>
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>21 489</b>	<b>13 631</b>	<b>2 569 608</b>	<b>2 604 728</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.

#### 7.6 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. 2022 Fond drží peněžní prostředky přibližně z poloviny v EUR a z poloviny v CZK a vyšší expozici vůči měnovému riziku v minulosti způsobovaly poskytnuté zápůjčky denominované v EUR (viz pozn. 6.4). Jejich vypořádáním tak byla měnová expozice Fondu snížena, což potvrzuje i dopad kurzových přepočtů do výsledku hospodaření za mezitimní období roku 2022 (čistá kurzová ztráta 1 715 tis. Kč) ve srovnání s mezitimním obdobím roku 2021 (čistá kurzová ztráta 3 900 tis. Kč).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní pohledávky	7 043	-	<b>7 043</b>
Peněžní prostředky	5 390	8 823	<b>14 213</b>
<b>Celkem</b>	<b>12 433</b>	<b>8 823</b>	<b>21 256</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Poskytnuté zápůjčky	-	65 735	<b>65 735</b>
Obchodní pohledávky	40 112	-	<b>40 112</b>
Peněžní prostředky	8 456	38 284	<b>46 740</b>
<b>Celkem</b>	<b>48 568</b>	<b>104 019</b>	<b>152 587</b>

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. 2022 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 178 tis. Kč (31. 12. 2021: 2 092 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

#### 7.7 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. 2022 ani 31. 12. 2021 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku.

#### 7.8 Oceňování reálnou hodnotou

##### **Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků**

K 30. 6. 2022 nejsou prezentována žádná finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi. Všechny finanční nástroje prezentované v této mezitimní 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 nemovitosti**

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. 2022 ocenění nemovitostí vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2021 (2 538 378 tis. Kč) a je upraveno o přírůstky (11 tis. Kč), k nimž v průběhu mezitímního období došlo (viz pozn. 6.5). Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2021. 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 držných nemovitostí.

Bližší informace k reálnému ocenění jsou obsaženy v roční účetní závěrce k 31. 12. 2021 a budou aktualizovány v roční účetní závěrce k 31. 12. 2022.

## **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 obdobně regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

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

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti 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. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 481 905	2 569 608
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	218 816	234 333
<b>Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)</b>	<b>11 342,4284</b>	<b>10 965,6250</b>


## 11 UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

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

## 12 SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 26. září 2022.

V Praze dne 30. 9. 2022



---

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