

Výroční zpráva 2021

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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

Outulný

Outulný

OBSAH

Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT.....	5
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	19
Profil Fondu a skupiny	29
Zpráva o vztazích	41
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021	47
Příloha k účetní závěrce za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.....	53
Zpráva nezávislého auditora	86

NEOFICIÁLNÍ VERZE

Pro účely výroční 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
ČNB	Česká národní banka
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. 2021 do 31. 12. 2021

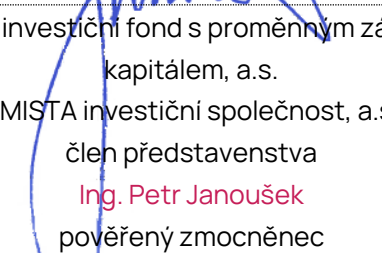
Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 29. 4. 2022



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

Informace pro akcionáře podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. ORGÁNY FONDU A SKUPINY – JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

1.1 VALNÁ HROMADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcií jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání představenstva,
- d) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce představenstva,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma představenstva, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

1.2 PŘEDSTAVENSTVO FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Představenstvo

AMISTA investiční společnost, a.s.

(od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

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

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a které zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další

(poradni) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 DOZORČÍ RADA FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Člen dozorčí rady: **Ing. Svatoslav Outulný** (od 1. 1. 2021)
narozen: 11. 11. 1973
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

1.4 VÝBOR PRO AUDIT FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Předseda výboru pro audit: **Ing. Vít Vařeka** (od 8. 1. 2016)
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State Universit v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

Člen výboru pro audit: **Ing. Michal Bečvář** (od 8. 1. 2016)
narozen: 17. 1. 1980

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

Člen výboru pro audit: Ing. Petr Janoušek (od 8. 1. 2016)
narozen: 22. 2. 1973

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 8. 1. 2016 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

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

2. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

3. MAJETKOVÉ ÚČASTI

K 31. 12. 2021 Fond nevlastnil žádnou majetkovou účast.

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

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví

Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

5. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu přijala soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem obhospodařovatele Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, a jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB. Některé z nich dle platné legislativy podléhají i kontrole ze strany ČNB a jsou ČNB předkládány v případě změn, což jsou např. Organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu, či vnitřní předpis obsahující postupy k plnění povinností dle AML zákona. Rovněž všechny předpisy podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu.

Mezi základní vnitřní předpisy patří mj. vnitřní předpisy upravující výkon obhospodařování Fondu a výkon řízení a správy Fondu. Oblastmi, které jsou vnitřními předpisy upraveny, jsou například:

- Interní pravidla outsourcingu
- Pravidla řízení rizik, dodržování limitů a řízení likvidity
- Účetní postupy a pravidla účtování
- Pravidla vnitřní kontroly
- Systém vnitřní komunikace
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Nahlédnutí do vnitřních předpisů AMISTA IS, vztahujících se k Fondu, je možné na základě předchozí žádosti v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu. AMISTA IS je současně členem AKAT a řídí se také jejím etickým kodexem, přičemž má sepsaný vlastní Etický kodex v rámci předpisové základny, kterým se řídí a který vychází právě z principů uvedených v Etickém kodexu AKAT. I tento vnitřní předpis je případně k nahlédnutí v sídle AMISTA IS, resp. dotčeného Fondu.

Vzhledem k výše uvedenému Fond neprijal žádný zvláštní kodex řízení a správy Fondu.

6. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSc.

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

Ing. Michal Kusák, Ph.D.

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

7. OSOBY S ŘÍDICÍ PRAVOMOCÍ

Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

Představenstvo AMISTA investiční společnost, a.s. (od 1. 1. 2021)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 1. 1. 2021)

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: Ing. Svatoslav Outulný (od 1. 1. 2021)
narozen: 11. 11. 1973

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná peněžitá plnění.

Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

Jméno: počet akcií (ks)

Ing. Svatoslav Outulný 228 802 ks investičních akcií Fondu

8. ÚDAJE O PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH A PRINCÍPECH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

9. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDICÍ PRAVOMOCÍ

Člen dozorčí rady držel ve svém vlastnictví celkem 2.347 ks zakladatelských akcií a 228.802 ks investičních akcií Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedrží výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

10. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 367 tis. Kč a je rozdělen na 2 367 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření společnosti s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává jednu třídu investičních akcií A. Investiční akcie třídy A jsou od 8. 1. 2016 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

11. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Celková částka účtovaná ze strany auditora Nexia AP a.s., sídlo: Praha 8 - Karlín, Sokolovská 5/49, PSČ 18600, IČO: 481 17 013 za ověření účetní závěrky Fondu činila 130 tis. Kč. Žádné další služby a úplaty nebyly auditorovi poskytovány.

Informace k nákladům za audit Účetní závěrky jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (bod 9).

Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

12. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje žádnou dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

13. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

14. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

Fond (mateřská společnost)

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 367 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: **Investiční akcie**

Třída A – ISIN: CZ0008041860

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 234 333 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliv na počet investičních nebo zakladatelských akcií.

15. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

16. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

	V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právníky osoby celkem		0,85	0,85
z toho ORBIA, spol. s r.o., IČO: 277 32 509		0,85	0,85
Fyzické osoby celkem		99,15	99,15
z toho Ing. Svatoslav Outulný, dat. nar. 11. 11. 1973		99,15	99,15

1. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

17. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;

- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

20. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu společnosti.

21. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabývají účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

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

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

23. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

1.1 Investiční cíl a strategie

Fond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věci nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláště účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

1.2 Druhy majetkových hodnot

1.2.1 Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

Investice do nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetických sítí, oplocení, zahradní úpravy, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), souvisejících movitých věcí a případných vyvolaných investic (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;

- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku investiční části Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobila při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobila přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může do své investiční části též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku investiční části Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

- 1.2.2 Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech vlastnicích nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“)

Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

- 1.2.3 Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:

výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;

poskytování zápůjček fyzickým a právnickým osobám;

správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;

provozování realitní činnosti;

provádění stavební činnosti;

vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Pořizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účasti v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účasti v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

- 1.2.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní společnost dle odst. 1.2.2 a 1.2.3 zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;

převzetí jmění obchodní společnosti dle odst. 1.2.2 a 1.2.3, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

1.2.5 Movité věci

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Fond může do své investiční části dále také nabývat movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

1.2.6 Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné.

Fond může nabývat do svého majetku úvěrové pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Nabývané pohledávky mohou být nejen před splatností, ale i po splatnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

1.2.7 Pohledávky z obchodního styku

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky z obchodního styku za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za

předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

1.2.8 Doplnková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
cenné papíry investičních fondů;
nástroje peněžního trhu.

1.2.9 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování;
státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů;
dluhopisů nebo obdobných zahraničních cenných papírů se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle tři roky, které jsou obchodovány na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, jestliže tento trh je uveden v seznamu zahraničních regulovaných trhů ČNB; poukázek ČNB a obdobných zahraničních cenných papírů.

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.

2. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond se v Účetním období 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, se

Fond v Účetním období věnoval převážně dalším budováním a cenovým úpravám portfolia nájemců svých nemovitostí.

Během sledovaného období Fond:

- Navýšil revolvingový úvěr linky UCB
- Uzavřel dodatek k nájemní smlouvě společnosti Albert ČR
- Uzavřel dodatek k nájemní smlouvě OKAY s.r.o.
- Uzavřel nájemní smlouvu se společností PEPCO Czech Republic
- Uzavřel nájemní smlouvu se společností SPER PET a.s. (lokalita Židlochovice)
- Uzavřel nájemní smlouvu se společností Česká spořitelna (lokalita Židlochovice)
- Uzavřel nájemní smlouvu se společností TR reality, s.r.o. (Třebíč)

Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.

Zápůjčka ve výši 3 125 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Ing. Stanislavem Outulným. Zápůjčka byla fixně úročená sazbou 1,9 % p.a. a její původní splatnost byla k 31. 12. 2021. Za rok 2021 Fond uznal ve výsledku hospodaření úrokové výnosy 1 385 tis. Kč (2020: 1 577 tis. Kč) a čistou kurzovou ztrátu 2 707 tis. Kč (2020: čistý kurzový zisk 4 623 tis. Kč).

Dne 30. 11. 2021 Fond postoupil pohledávku v celkové výši 97 386 tis. Kč (3 815 tis. EUR) na pana Stanislava Outulného s úhradou nejpozději do 31. 1. 2022. Do okamžiku úhrady je pohledávka nadále úročena sazbou 1,9 % p.a. a za část roku 2021 byly ve výsledku hospodaření uznány úrokové výnosy ve výši 83 tis. Kč.

Účetní hodnota zápůjčky se významně neliší od její reálné hodnoty s ohledem na její smluvní splatnost v krátkém období. Vzhledem k tomu, že dlužníkem je Ing. Stanislav Outulný, ovládající osoba a majoritní investor Fondu, a pohledávka byla ve smluveném termínu splacena, vedení Fondu posoudilo úvěrové riziko zápůjčky za zanedbatelné a nebyla k 31. 12. 2021 uznána žádná očekávaná úvěrová ztráta.

Zápůjčka – Ing. Stanislav Outulný – vznik a splacení v roce 2021

V únoru 2021 byla Fondem poskytnuta zápůjčka majoritnímu vlastníkovi, panu Stanislavu Outulnému, v celkové výši 48.880 tis. Kč. Zápůjčka byla z části denominována v EUR (1 217 tis. EUR) a z části v Kč (17 628 tis. Kč). Zápůjčka byla úročena úrokovou sazbou 2,10 % p.a. a byla splatná nejpozději do 5 let. V listopadu, resp. v prosinci 2021 byly obě části zápůjčky včetně naběhlých úroků za rok 2021 ve výši 773 tis. Kč plně předčasně splaceny. Splacení těchto zápůjček souviselo s rozhodnutím předčasně splatit bankovní úvěr (viz 13). Fond uznal v souvislosti se zápůjčkou ve výsledku hospodaření kurzová ztráta ve výši 399 tis. Kč z přepočtu EUR části zápůjčky.

Zápůjčka byla zajištěna formou zástavy investičních akcií emitovaných Fondem v hodnotě 50 000 tis. Kč

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 investičních aktiv Fondu je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelic, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. Fond během sledovaného období nepořídil žádnou investici v podobě obchodního podílu v ovládaných osobách.

Dále pokračovaly investiční práce zejména na výstavbě areálu v Tuřanech, na jeho administrativní části a také se dokončovaly práce na rozšíření logistické haly ve Velké Bíteši pro nového nájemce a byl zde zahájen zkušební provoz.

2.1 HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a komentář k účetním výkazům, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na Neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K Investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 360 966 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z investičního majetku (zisk z přecenění investic do nemovitostí 189 106 tis. Kč, tržby z pronájmu a poskytovaných služeb ve výši 184 436 tis. Kč) a náklady vyplývajícími z této činnosti. Nejvyšší nákladovou položkou jsou náklady související s pronájmem nemovitostí ve výši 6 792 tis. Kč, správní, ekonomické a právní náklady ve výši 6 319 tis. Kč. Dalším faktorem, který významněji ovlivňoval hospodaření Investiční části Fondu v Účetním období, byly finanční náklady (úrokové náklady ve výši 1 836 tis. Kč a ostatní finanční náklady ve výši 1 802 tis. Kč).

Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

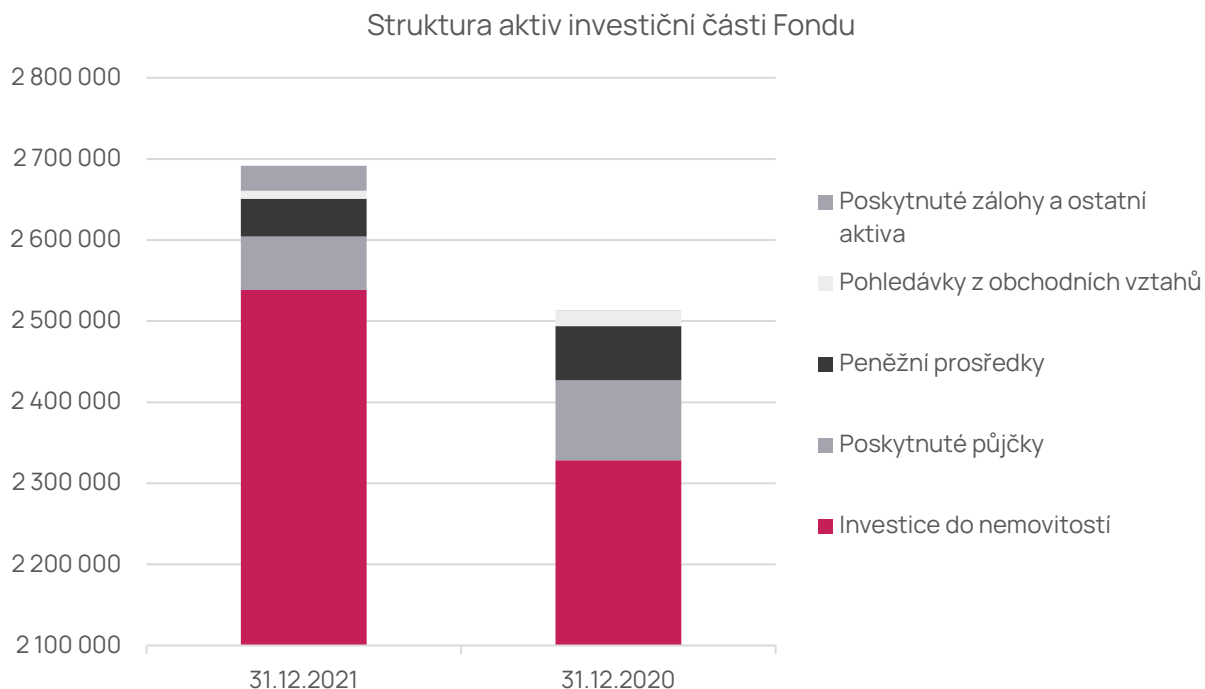
2.2 STAV MAJETKU INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU A SKUPINY

Hodnota portfolia Fondu oproti srovnávacímu období vzrostla o 7,10 % (tj. o 178 438 tis. Kč). Růst u dlouhodobých aktiv byl zejména u investic do nemovitostí v hodnotě 210 176 tis. Kč (tj. nárůst o 9,03 %) a u poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 30 349 tis. Kč (tj. nárůst o 10 150,17 %). U peněžních prostředků byl pokles o 20 028 tis. Kč (tj. o 30 %) a u obchodních pohledávek pokles o 9 090 tis. Kč (tj. o 47,41 %). K největšímu poklesu došlo u poskytnutých zápůjček, a to o 32 969 tis. Kč (tj. pokles o 33,4 %).

Investiční portfolio Fondu je financováno z 95,50 % hodnotou připadající k emitovaným investičním akciím. Z 3,0 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji (bankovními úvěry a odloženým daňovým závazkem), ze 1,50 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a závazky vůči ovládaným osobám).

AKTIVA

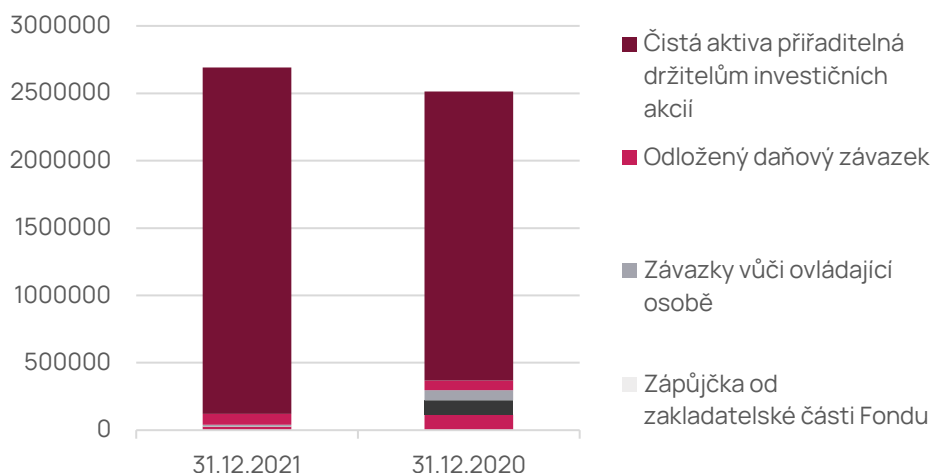
Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 2 691 585 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 2 538 378 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 65 735 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 46 740 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 10 084 tis. Kč, poskytnutými zálohami a ostatními aktivy v hodnotě 30 648 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 2 691 585 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou připadající držitelům investičních akcií ve výši 2 569 608 tis. Kč, a dále pak dlouhodobými závazky ve výši 81 547 tis. Kč (odložený daňový závazek 81 547 tis. Kč) a krátkodobými závazky ve výši 40 430 tis. Kč (obchodní a jiné závazky 25 857 tis. Kč, závazky vůči ovládající osobě 11 242 tis. Kč, splatná daň z příjmu 942 tis. Kč, přijatá zápůjčka 2 389 tis. Kč).

Struktura pasiv investiční části Fondu



CASH FLOW

Peněžní prostředky byly ke Dni ocenění o 20 028 tis. Kč nižší oproti konci minulého účetního období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 147 745 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o nárůst o 7 690 tis. Kč. U peněžního toku generovaného z finanční činnosti došlo ke snížení o 82 628 tis. Kč na -167 774 tis. Kč. Peněžní prostředky držené investiční částí Fondu byly na konci sledovaného období 46 740 tis. Kč.

2.3 STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva neinvestiční části v celkové výši 2 406 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami z poskytnuté zápůjčky v hodnotě 2 389 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 17 tis. Kč.

PASIVA

Celková pasiva neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění ve výši 2 406 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 2 406 tis. Kč. Zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 2 367 tis. Kč a nerozdělený zisk minulých období výše 39 tis. Kč.

3. PODSTATNÉ INVESTICE

V Účetním období docházelo k běžné údržbě majetku, významné investice jsou uvedeny v bodě 2.
ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2021 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

V následujícím období se bude Fond i nadále věnovat své běžné činnosti, což je zejména správa a zhodnocení stávajícího portfolia nemovitostí užívaných především jako logistické a výrobní haly a obchodní centra, které přinášejí fondu významné výnosy a tím i prostředky využívané pro další rozvoj. Bude i nadále vyhledávat a vyhodnocovat další investiční příležitosti, a i v budoucnu nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s. Fond bude pokračovat v dokončení započatých projektů a započne přípravu pro realizaci fotovoltaické elektrárny na střechách halových objektů.

Vyjádření k očekávaným dopadům pandemie COVID-19 a k aktuální geopolitické situaci

Nemovitosti v portfoliu jsou oceňovány na základě znaleckého posudku založeného na výnosové metodě. 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.

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Fond nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem.

Ouřulný

Ouřulný

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Název:

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

Identifikační údaje:

IČO: 248 23 244
DIČ: CZ24823244
LEI: 3157003GUO45SOYBQX49

Sídlo:

Ulice: Truhlářská 1108/3
Obec: Nové Město, Praha 1
PSČ: 110 00

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 2. 11. 2010 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017 dne 16. 3. 2011. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 11. 3. 2011.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou www.amista.cz/outuln.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2016. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 2 367 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

2 367 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

234 333 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy A**) ISIN: CZ0008041860

Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu: 2 406 tis. Kč
Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 2 569 608 tis. Kč

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Ing. Svatoslav Outulný

dat. nar.:	11. 11. 1973
bytem:	č. p. 117, 675 71 Ocmanice
výše podílu na investiční části Fondu případající na investiční akcie třídy A:	97,64 %
účast na kapitálu investiční části Fondu případající na investiční akcie třídy A:	97,64 %
účast na hlasovacích právech spojených s investičními akciemi třídy A:	0 %
výše podílu na neinvestiční části Fondu:	99,15 %
účast na kapitálu neinvestiční části Fondu:	99,15 %
účast na hlasovacích právech Fondu:	ano, 2 347 hlasů
typ účasti	přímá

Fond je ovládán akcionářem Ing. Svatoslavem Outulným. Ovládání je uskutečňováno přímo prostřednictvím Valné hromady.

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V Účetním období došlo k těmto změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

- Dne 22. 1. 2021 byl vymazán člen správní rady Ing. Svatoslav Outulný, dat. nar. 11. listopadu 1973, č. p. 117, 675 71 Ocmanice.
- Dne 22. 1. 2021 byl zapsán jako statutární orgán – představenstvo společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, Praha 8, Pobřežní 620/3, 186 00, přičemž při výkonu je zastoupeno Ing. Petrem Janouškem, dat. nar. 22. února 1973, Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00, Brno.
- Dne 22. 1. 2021 byl změněn způsob jednání, přičemž společnost zastupuje vždy člen představenstva prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce.

- Dne 1. 1. 2021 byl vymazán statutární ředitel AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, Praha 8, Pobřežní 620/3, 186 00, a to včetně všech jeho pověřených zmocněnců Ing. Petra Janouška, dat. nar. 22. února 1973, Doležalova 711/14, Žabovřesky, 616 00, Brno, Ing. Ondřeje Horáka, dat. nar. 1. srpna 1979, Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1 a Mgr. Pavla Bareše, dat. nar. 23. září 1977, Kamenačky 2053/5, Židenice, 636 00 Brno.
- Dne 22. 1. 2021 byl zapsán Ing. Svatoslav Outulný, dat. nar. 11. listopadu 1973, č. p. 117, 675 71 Ocmanice, jako jediný člen dozorčí rady.
- Dne 22. 1. 2021 došlo ke změně textu o akcích na *“ 2 367 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě; Zakladatelské akcie. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem představenstva. Společnost dále vydává investiční akcie, a to ke společnosti jako takové, a k jednotlivým podfondům společnosti. Investiční akcie jsou vydávány jako zaknihované kusové akcie znějící na jméno akcionáře.”*.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma: **Komerční banka, a. s.** (od 8. 4. 2011)
Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
IČO: 453 17 054

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 2 538 378 tis. Kč, poskytnutými půjčkami ve výši 65 735 tis. Kč, peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty ve výši 46 740 tis. Kč, pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 10 084 tis. Kč a poskytnutými zálohami a ostatními aktivy ve výši 30 648 tis. Kč.

V následující tabulce je uvedeno rozřazení významného dlouhodobého hmotného majetku podle katastrálního území, parcelace a účelu použití v celých Kč.

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

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

Dlužník	Výše jistiny
Outulný Beta, s.r.o.	65 735

Majetek Neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 17 tis. Kč a pohledávkou z poskytnuté zápůjčky ve výši 2 389 tis. Kč.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

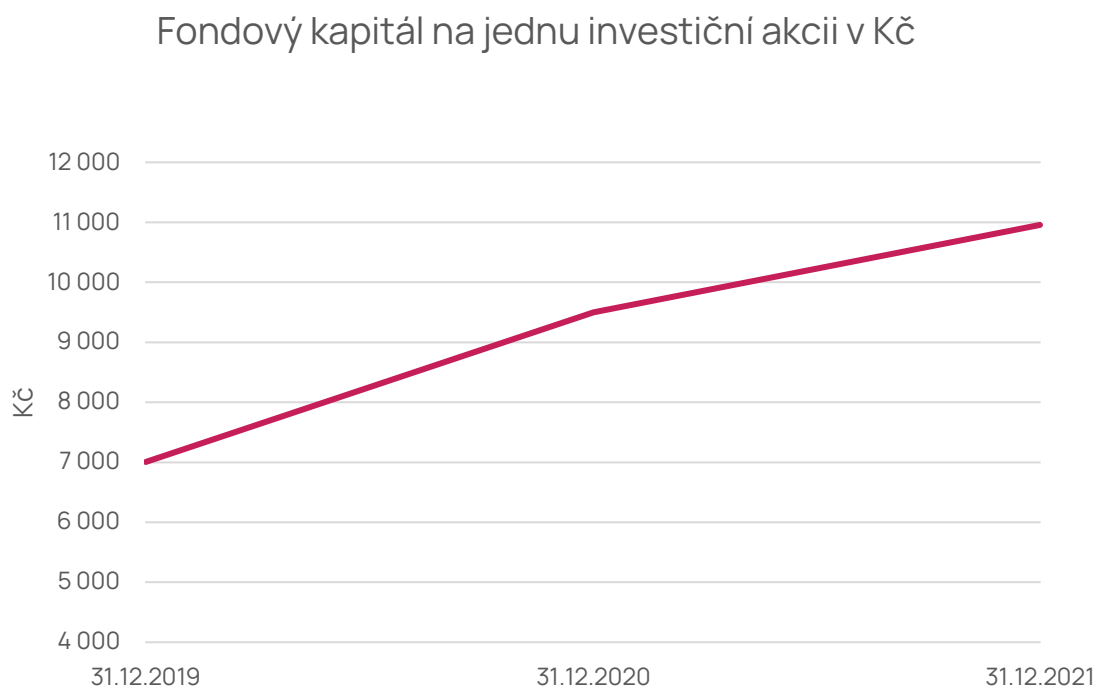
Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	2 405 640	2 405 640	2 405 640
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0	0	0
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	2 367	2 367	2 367
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	1 016,3242	1 016,3242	1 016,3242
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	2 569 607 803	2 226 011 816	1 641 597 463
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	234 333	234 333	234 333
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	10 956,6250	9 499,3527	7 005,4045



15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

S účinností k 10. 3. 2021 došlo k:

- doplnění rizikového profilu o rizika týkající se udržitelnosti a
- změně podepisující osoby.

S účinností k 9. 12. 2021 došlo k:

- aktualizaci do nového designu,
- změně lhůty pro zpětný odkup investičních akcií,
- doplnění nového člena představenstva obhospodařovatele a
- změně úplaty depozitáře.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDICÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz. AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejich pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce a smlouvu o administraci ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce, který disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Pověřený zmocněnec: **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2021)
narozen: 22. 2. 1973
pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, 602 00 Brno

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

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS www.amista.cz.

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady: **Ing. Svatoslav Outulný** (od 1. 1. 2021)
narozen: 11. 11. 1973
pracovní adresa: Ocmanická 989 675 71 Náměšť nad Oslavou

Ing. Svatoslav Outulný vystudoval Vysoké učení technické v Brně, fakulta stavební, obor Ekonomika a řízení stavebnictví, má více než dvacetiletou praxi v řízení společnosti v obory napříč podnikatelským spektrem. Především pak v odvětví investiční výstavby, stavebnictví a developerské činnosti.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen dozorčí rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (-Do)
AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábřovice (Brno-střed), 602 00 Brno	Člen statutárního orgánu	4.7.2017
AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábřovice (Brno-střed), 602 00 Brno	Správní rada	4.7.2017
CZ Outulný s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Člen statutárního orgánu, jednatel	8.4.2016
kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč	Společník s vkladem	8.4.2016 8.4.2016
MAN Praha Sever, a.s. Na Zámecké 1518/9, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Správní rada	19.10.2016 29.12.2017
MAN Praha Sever, a.s. Na Zámecké 1518/9, Nusle (Praha 4), 140 00 Praha Zaniklý subjekt: 29.12.2017	Člen představenstva	19.10.2016 29.12.2017
O2lný holding s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem	22.9.2006
OK mont – STM, spol. s r. o. Brno, Drážní 7, PSČ 627 00	Člen statutárního orgánu, jednatel	30.4.2015
ORBIA, spol. s r. o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Člen statutárního orgánu, jednatel	29.5.2007
Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	Správní rada	30.3.2017
Bites Industrial Park a.s., /vymazáno/ Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč,	Správní rada	6. 8. 2018 7. 12. 2020
OUTULNÝ materiály s.r.o. Ocmanická 978, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	10.4.2008
Outulný VHS spol. s r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	1.3.2013
KS stavby s.r.o.	Společník s vkladem	4. 12. 2020
Outulný, a.s. Bohunická 133/50, Horní Heršpice, 619 00 Brno	Člen představenstva, místopředseda	10.3.2009
Pronem Alfa s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Alfa s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017

Pronem Beta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Beta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Delta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Delta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Epsilon s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Pronem Epsilon s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Gama s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.4.2017
Pronem Gama s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Společník s vkladem	7.4.2017
Outulný Alfa, s.r.o. Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Společník s vkladem	7.9.2017
Outulný Alfa, s.r.o. Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	7.9.2017
Outulný Beta, s. r. o Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem	5.9.2017
CREOTAX s.r.o Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	18.1.2017
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. Klariská 7, 811 03, Bratislava 811 03, Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, jednatel	28.12.2017
ADVANCE PROPERTY 1 a.s. Kapucinská 7, Bratislava 811 03 Slovenská republika	Člen statutárního orgánu, předseda představenstva	23.12.2017
Třebíč Investments, s.r.o. /vymazáno/ Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou	Člen statutárního orgánu, jednatel	29. 11. 2019 do 1. 6. 2020

Člen dozorčí rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení mezi sebou nemají žádné příbuzenské vztahy.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou v Účetním období (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)

26. 10. 2021 Depozitářská smlouva Fond – Komerční banka, a.s.

Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné

Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny

19. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 8. 1. 2016.

20. RATING

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Fond nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem.

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy – Výkaz finanční situace, Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, Výkaz změn vlastního kapitálu (pro neinvestiční část Fondu), Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (pro investiční část Fondu) a Výkaz peněžních toků obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům.

Kromě údajů, které jsou popsány v komentáři k účetním výkazům, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba

Ovládaná osoba

Obchodní firma: Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
(do 9. 12. 2015 Outulný uzavřený investiční fond, a. s.)

Sídlo:

Ulice: Truhlářská 1108/3
Obec: Praha 1 – Nové Město
PSČ: 110 00
IČO: 248 23 244

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

Ovládající osoba

Jméno: Ing. Svatoslav Outulný
Ulice: Ocmanice 117
Obec: Ocmanice
PSČ: 675 71
Dat. nar.: 11. 11. 1973

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když podíl činil 99,15 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	277 02 821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o. prostřednictvím ORBIA, spol. s.r.o.	155 29 827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s.r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	277 32 509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	262 30 992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	282 79 425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	454 79 135	Příkop 148/18, Zábřovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s.	277 52 348	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč
KS stavby s.r.o. 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

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti O2lný holding s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OK mont – STM, spol. s.r.o., a to prostřednictvím společnosti ORBIA, spol. s r.o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný, a.s. když v rozhodném období vlastnila 84 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ORBIA, spol. s r.o. a to prostřednictvím společnosti O2lný holding s.r.o., jež v rozhodném období vlastnila 90 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OUTULNÝ materiály s.r.o. a to prostřednictvím společnosti Outulný, a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti AKASPOL, a.s. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Bites Industrial Park a.s. když v rozhodném období vlastnila 95 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti KS stavby s.r.o., a to prostřednictvím 100% podílu ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Alfa s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Beta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Delta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Gama s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Epsilon s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Alfa, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Beta, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s. a to prostřednictvím společnosti Outulný Beta, s. r. o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a to prostřednictvím společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo ji ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- Smlouva o zápůjčce Ing. Svatoslav Ourulný ze dne 12. 2. 2021

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o převodu obchodní podílu (Ourulný Beta) ze dne 13. 9. 2018
- Dohoda o odstoupení smlouvy o převodu obchodního podílu
- Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání – Tabák Houška – OC Židlochovice ze dne 14. 11. 2017
- Nájemní smlouva – Teta drogerie a lékárny, s.r.o. – OC Židlochovice ze dne 10. 10. 2017
- Smlouva o zřízení služebnosti ze dne 7. 12. 2016
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 14. 12. 2016
- Smlouva o poskytování bezpečnostních služeb ze dne 20. 9. 2016
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 9. 2015
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 8. 2015
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 8. 2015
- Smlouva o odkupu dluhopisů ze dne 9. 9. 2020
- Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 31. 12. 2020

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím 13. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Smlouva o zápůjčce – 73 000 tis. Kč 13. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Dohoda o převodu práv a povinností ze smluv (Manuli Hydraulics) 10. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Smlouva o poskytnutí sídla ze dne 15. 11. 2018 Bites Industrial Park a. s.
- OKAY s.r.o., Smlouva o nájmu ze dne 2. 11. 2015
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 13. 8. 2019 (Fond x Biteš Industrial Park, a.s.)
- Smlouva o dílo 10. 10. 2019 (Fond x Outulný a.s.)
- 14. 4. 2020 Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu – Fond / AMISTA IS / Outulný a.s.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 4 Smlouva o zápůjčce mezi Fondem a Outulný Beta, s.r.o.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 3 Dohoda o převzetí dluhu mezi Fondem CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a Outulný Beta, s.r.o.

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

7. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

Sohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

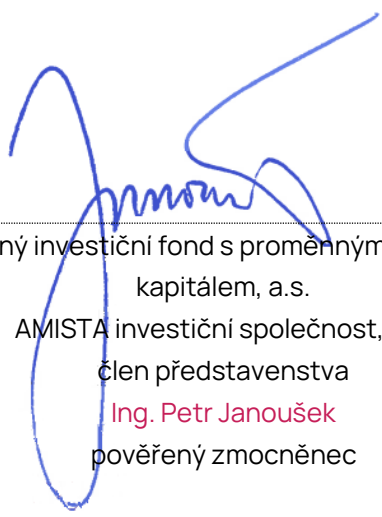
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 10. 3. 2022



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

Outulný

Outulný

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021

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

Outulný

Outulný

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2021		31. 12. 2020 (opraveno)	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA					
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-	17
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-	2 389
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-	2 406
Peněžní prostředky	6.2	46 740	-	66 768	-
Obchodní pohledávky	6.3	10 084	-	19 174	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	65 735	-	98 704	-
Investice do nemovitostí	6.5	2 538 378	-	2 328 202	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	30 648	-	299	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 691 585	-	2 513 147	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-	2 367
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-	39
Vlastní kapitál celkem		-	2 406	-	2 406
Obchodní a jiné závazky	6.7	25 857	-	33 597	-
Splatná daň z příjmu		942	-	3 016	-
Bankovní úvěr	6.8	-	-	103 000	-
Přijaté zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládací osobě	6.9	11 242	-	74 179	-
Odložený daňový závazek	6.16	81 547	-	70 954	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		121 977	-	287 135	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	6.10	2 569 608	-	2 226 012	-

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 držitelem zakladatelských akcií a netvoří investiční podstatu Fondu a odpovídající výše pasiv, resp. vlastního kapitálu, neboť všechny evidované závazky jsou součástí investiční podstaty Fondu.

	Poznámka	1. 1. 2020 (opraveno)	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA			
Peněžní prostředky		-	17
Poskytnutá zápůjčka		-	2 389
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406
Peněžní prostředky		11 859	-
Obchodní pohledávky		8 846	-
Pohledávka z titulu daně z příjmu		2 772	-
Poskytnuté zápůjčky		225 770	-
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření		9 649	-
Investice do nemovitostí		1 717 433	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva		80 328	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 056 657	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		-	2 367
Nerozdělený zisk		-	39
Vlastní kapitál celkem		-	2 406
Obchodní a jiné závazky	4.3	15 903	-
Bankovní úvěr		173 000	-
Přijaté zápůjčky		2 389	-
Závazky vůči ovládající osobě		85 183	-
Odložený daňový závazek		58 397	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		334 872	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	4.3	1 721 785	-

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	184 436	170 257
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	6.5	189 106	363 136
Úrokové výnosy	6.4	2 242	2 795
Ostatní zisky a ztráty	6.12	-6 319	4 855
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.13	-6 792	-7 216
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.14	-6 319	-4 491
Snižování hodnoty finančních aktiv	6.3	8 250	-608
Ostatní náklady		-	-140
Výsledek před finančními náklady		364 604	528 588
Finanční náklady	6.15	-3 638	-4 561
Výsledek před zdaněním		360 966	524 027
Daň ze zisku	6.16	-17 370	-19 369
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		343 596	504 658
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		343 596	504 658

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 (v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu		
	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020	
Peněžní toky z provozních činností			
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	343 596	504 658	
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.16	17 370	19 369
Úrokové výnosy	6.4	-2 242	-2 795
Úrokové náklady	6.15	1 837	4 142
Zisk z přecenění investic do nemovitosti	6.5	-189 106	-363 136
(Zisk) ztráta z přecenění finančních aktiv	6.4	-	224
Kurzové rozdíly k zápůjčkám		4 993	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-21 259	-10 268
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-7 740	11 378
		147 448	163 572
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitosti	6.5	-21 070	-33 314
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	6.4	-	-3 320
Poskytnuté zápůjčky		-90 505	-
Splátky poskytnutých zápůjček		119 951	-
Příjem z prodeje finančních aktiv	6.4	-	12 745
Peníze získané při fúzi pod společným ovládnutím / placené při akvizici	7.2	-	3 235
Přijaté úroky		773	-
Placené daně ze zisku		-8 852	-2 863
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		147 746	140 055
Peněžní toky z financování			
Čerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní zápůjčky	8.6	20 000	-
Splátky bankovního úvěru a zápůjček	8.6	-185 937	-82 000
Placené úroky	6.8	-1 837	-3 146
Čisté peníze použité při financování		-167 774	-85 146
Čisté zvýšení (snížení) peněz		-20 028	54 909
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>			
Peněžní prostředky na počátku období	6.2	66 768	11 859
Peněžní prostředky na konci období		46 740	66 768
peněžní prostředky vztahované k neinvestiční části Fondu	6.1	17	17
peněžní prostředky Fondu celkem		46 757	66 785

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

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Počáteční zůstatek	2 226 012	1 641 598
Oprava chyby (viz 4.3)	-	80 187
Opravený počáteční zůstatek	2 226 012	1 721 785
Dopad podnikové kombinace pod společným ovládním	-	-431
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	343 596	504 658
Konečný zůstatek	2 569 608	2 226 012
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	10 965,6250	9 499,3527

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 367	39	2 406

Příloha k účetní závěrce za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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 pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitosti. 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. K 31. 12. 2021 je AMISTA investiční společnost, a.s. statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce ji zastupuje Ing Petr Janoušek. K 31. 12. 2020 byla investiční společnost statutárním ředitelem Fondu a jejími pověřenými zmocněnci byli Ing. Ondřej Horák, Ing Petr Janoušek a Mgr. Pavel Bareš, přičemž každý pověřený zmocněnec mohl jednat samostatně. K 31. 12. 2021 je členem nově ustanovené dozorčí rady Fondu Ing. Stanislav Outulný, který byl k 31. 12. 2020 členem správní rady Fondu.

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

2. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍM PRAVIDLY A VÝCHODISKA SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky zejména na bázi reálného ocenění (týká se investic do nemovitostí), zatímco historické ocenění je použito pro závazky a krátkodobá finanční aktiva (pohledávky a peníze), u nichž však historické ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění s ohledem na krátkodobost nebo úročení založené na variabilní úrokové sazbě.

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přibliženy v části 4. b).

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Fond k 31. 12. 2021 neeviduje variabilně úročené finanční nástroje, které by případně byly zasaženy IBOR reformou, proto není v této účetní závěrce popisován žádný dopad a též není očekáván žádný dopad do budoucnosti.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 a později s retrospektivní

- účinnosti), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
 - V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
 - V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
 - V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.
 - V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájmeného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Fond není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.
 - V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společností 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 červenci 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. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- 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 nazvaná 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 březnu 2021 byla vydána novelizace IFRS 16 Leasingy nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. dubna 2021 a později). Novelizace pouze o jeden rok prodlužuje úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. 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.
- 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 IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)
- Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (vydaná v prosinci 2021 s účinností 1. 1. 2023)

3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přibližena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány v rámci položky „Ostatní zisky a ztráty“.

3.2 Podnikové kombinace a goodwill, resp. zisk z výhodné koupě

Podniková kombinace neboli akvizice představuje transakci, při níž Fond získává ovládání nad jiným podnikem, resp. čistými aktivy jiného podniku. Ovládání nastává tehdy, pokud má Fond sílu řídit finanční a provozní politiky daného podniku s cílem získat z jeho aktivit prospěch.

Čistá aktiva pořízená při akvizici jsou do účetní závěrky Fondu zahrnuta od data akvizice, přičemž k datu akvizice je aplikována metoda akvizice, při níž je poskytovaná protihodnota oceněna reálnou hodnotou a současně jsou reálnou hodnotou oceněna identifikovaná nabývaná aktiva a převzaté závazky. Výsledkem může být uznání goodwillu nebo zisku z výhodné koupě.

Goodwill je vykazován v pořizovací hodnotě stanovené k datu akvizice podniku a snížené o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. K datu akvizice je goodwill oceněn jako rozdíl, o který převyšuje (i) reálná hodnota poskytované protihodnoty navýšená o hodnotu nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálnou hodnotu již nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku (ii) reálnou hodnotu identifikovaných nabývaných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Je-li rozdíl záporný, je po opětovném posouzení uznán ve výsledku hospodaření zisk z výhodné koupě.

3.3 Investice do nemovitosti

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitosti trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.4 Finanční aktiva (Pohledávky a peněžní prostředky)

V rámci finančních aktiv Fond prezentuje zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí a poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám. Finanční aktiva doplňují peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

Poskytnuté zápůjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující očekávané úvěrové riziko dlužníka. Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Od prvotního zachycení zápůjčky Fond posuzuje její úvěrové riziko s ohledem na očekávanou úvěrovou ztrátu, přičemž je uvážěn model dvanáctiměsíční ztráty, tj. ztráty, která může v případě problémů dlužníka nastat v následujících dvanácti měsících po rozvahovém dni. Fond v této souvislosti odhaduje pravděpodobnost selhání během následujících 12 měsíců. Zároveň Fond průběžně sleduje, zdali nedochází ke změně, resp. k podstatnému nárůstu úvěrového rizika (viz i indikace uvedené výše u obchodních pohledávek). Je-li úvěrové riziko zvýšeno, dochází k přehodnocení jeho zachycení v účetní závěrce a Fond odhaduje pravděpodobnost selhání na bázi celoživotní ztráty.

Účetní hodnota poskytnutých zápůjček je snížena prostřednictvím opravných položek. Pokud je pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám.

Fond plně odepíše poskytnutou zápůjčku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není reálné, že pohledávka bude uhrazena. Odepsána pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Fond nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky představují „finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou“. Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující očekávané úvěrové riziko dlužníka. Vzhledem k tomu, že se jedná zejména o pohledávky za nájemci nebo kupujícími investičních aktiv Fondu, jejich splatnost je krátkodobá a s minimálním rizikem, lze považovat jejich účetní hodnotu vyjádřenou zůstatkovou hodnotou jako hodnotu blízkou reálné hodnotě.

Fond posuzuje úvěrové riziko obchodní pohledávek s uvážením modelu očekávaných ztrát (ECL), přičemž je uváženo pohled celkové očekávané ztráty, nikoliv 12měsíční. Fond důsledně analyzuje kredibilitu obchodních partnerů – zejména nájemci v rozlišení na obchodní korporace a individuální osoby, dále případní kupující investic, u nichž je v rámci investiční politiky rozhodnuto o realizaci prodejem. Úvěrové riziko nájemců je výrazně sníženo úhradou kaucí, přičemž je průběžně sledována platební morálka a Fond vykazuje minimální pohledávky po splatnosti. Pokud by došlo u některé pohledávky k naplnění některého z dalších indikátorů, které upozorňují na zvýšení úvěrového rizika, Fond přistoupí k relevantnímu individuálnímu snížení hodnoty vykazované pohledávky:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je v takovém případě dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Fond odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

Model očekávaných ztrát

Pro stanovení očekávaných ztrát jsou pohledávky všeobecně rozlišovány do tří rizikových kategorií:

- Stupeň 1 zahrnující pohledávky, u kterých k rozvahovému dni nedošlo od prvotního zachycení k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od data účetní závěrky. Netýká se obchodních pohledávek.
- Stupeň 2 zahrnující pohledávky, u kterých k rozvahovému dni došlo od prvotního zachycení k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo doposud k úvěrovému selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako celoživotní (celková) očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva.
- Stupeň 3 zahrnující pohledávky, u nichž došlo k úvěrovému selhání. K pohledávkám se přistupuje individuálně a znehodnocení se stanoví jako rozdíl mezi účetní hodnotou konkrétní pohledávky a peněžním příjmem očekávaným z realizace pohledávky za celou dobu její životnosti.

Za významné zvýšení úrokového rizika Fond považuje situaci, kdy existují objektivní důkazy, že Fond nebude schopen inkasovat veškeré splatné částky v souladu s původními podmínkami pohledávek, vždy však situace, kdy je pohledávka víc než 30 dní po splatnosti.

Za ukazatele selhání dlužníka jsou považovány významné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost zahájení konkurzu či finanční reorganizace dlužníka, prodlení s platbami či jejich nezaplacení, vždy však situace, kdy je pohledávka víc než 90 dní po splatnosti.

Pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty zrušena prostřednictvím hospodářského výsledku. Účetní hodnota investice k datu zrušení snížení hodnoty však nesmí být vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

3.5 Finanční závazky

Fond prezentuje pouze „finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou“ zahrnující obchodní závazky, závazky z přijatých zápůjček, přijaté bankovní úvěry a emitované dluhopisy. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

3.6 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrky jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu, který za situaci, kdy nedošlo k žádné změně vlastního kapitálu, není prezentován.

3.7 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.8 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídka jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité

období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

Fond v prezentovaném období nevystupuje v žádném kontraktu jako nájemce.

3.9 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti, kterou je zejména pronájem držných nemovitostí.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájemem nemovitostí.

3.10 Zisky / Ztráty z investic do nemovitosti

Zisky / ztráty plynoucí z investic do nemovitostí zahrnují (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držných investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitosti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky.

3.11 Náklady související s pronájemem nemovitosti

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.12 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

Nákladem Fondu je daň z nemovitých věcí, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.13 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a zápůjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a případné dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.14 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.15 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4. ZÁSADNÍ ÚSUDKY PŘI APLIKACI ÚČETNÍCH PRAVIDEL A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

V roce 2021 nebyl přijat žádný zásadní úsudek, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu a měnil by účetní pravidla přijatá již pro předcházející účetní období.

Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura

výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případné odložené daňové pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté úvěry a zápůjčky, nakonec odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění investic do nemovitostí či finančních nástrojů. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, vykoupení

investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu vykoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se 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:

Reálné ocenění investic do nemovitostí

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2021 činila 2 538 378 tis. Kč (31. 12. 2020: 2 328 202 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2021 představují přibližně 94 % (2020: 93 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány nezávislým kvalifikovaným poradcem (společnost Statikum, s.r.o.). V návaznosti na ocenění učiněné k 31. 12. 2021 je za účetní období roku 2021 vykázán ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku zisk z přecenění investic do nemovitostí ve výši 189 106 tis. Kč.

Reálná hodnota byla znalcem pro účely sestavení této účetní závěrky stanovena odborným odhadem na základě výsledků metody výnosové a metody komparativní. Nemovitosti ve vlastnictví Fondu, které byly předmětem pronájmu, byly oceněny výnosovým přístupem vycházejícím z očekávaného ročního výnosu z nájemného dosahovaného při předpokládané obsazenosti příslušné nemovitosti, který je snižován o roční očekávané náklady (opravy a údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění). Pro stanovení odhadu hodnoty aplikuje znalec míru kapitalizace (požadovaný úrokový výnos), který je odvozen z podmínek českého investičního a finančního trhu platných v roce 2021 (ve 2. a 3. čtvrtletí 2021). S ohledem na vývoj globální ekonomické situace v roce 2022 (před datem schválení účetní závěrky), ovlivněný jak dopady pandemie COVID-19, tak především významně negativními dopady vojenského konfliktu na Ukrajině, který vytváří řadu dosud nepredikovaných rizik a přispívá k neočekávaně vysokému růstu cen (inflaci), na který monetární politika realizovaná centrálními bankami reaguje významným nárůstem základních úrokových sazeb, je nutné v roce 2022 očekávat významné fundamentální změny na investičních a finančních tuzemských i evropských trzích, které se projeví v signifikantním nárůstu úrokových sazeb a tedy i růstu požadovaných úrokových výnosů (míry kapitalizace) v porovnání s rokem 2021.

Při takovém významném nárůstu úrokových sazeb a požadovaných kapitálových výnosů, který se nyní jako pravděpodobný, je nutné při zachování metodiky ocenění očekávat významné dopady na ocenění nemovitostí ve vlastnictví Fondu, jež se mohou v roce 2022 projevit ve snížení reálné hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Fondu oproti hodnotě vykazované k 31. 12. 2021.

Další bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 8.5.

Úvěrové znehodnocení 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 kuhrzení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrzení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 31. 12. 2021 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 2 340 tis. Kč (31. 12. 2020: 10 662 tis. Kč), přičemž meziroční změna souvisí s dodatečnou úhradou pohledávek, které

byly k 31. 12. 2020 vykazovány v nulové zůstatkové hodnotě. Neboť se jednalo o pohledávky vůči spřízněným stranám, došlo k narovnání vztahů a k úhradě. Původně se jednalo o pohledávky po splatnosti více jak 360 dní a v průběhu roku 2021. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodlením vykazují minimální riziko a do data schválení účetní závěrky byly též uhrazeny. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 8.

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 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitosti) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti vyšších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odložené daňové pohledávky. Ač v minulosti Fond vykazoval daňové ztráty, vždy je plně využil, a proto je odložená daňová pohledávka z hlediska realizovatelnosti potvrzena a v účetní závěrce v rámci aktiv zachycena.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočítání odložené daně prezentované v účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 31. 12. 2021 o 228 332 tis. Kč (2020: 198 671 tis. Kč)), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

4.3 Oprava chyby minulých let

Při zpracování účetní závěrky k 31. 12. 2021 byla identifikována nesprávnost ve vykazování závazku Fondu vůči panu Ing. Stanislavu Outulnému ve výši 80 187 tis. Kč. Tento závazek byl do účetní závěrky Fondu zanesen v roce 2012 při zachycení podnikové přeměny, při níž byl Fond sloučen s několika zanikajícími společnostmi, které do té doby byly vlastněné a ovládané panem Outulným. Při ověřování existence tohoto závazku k 31. 12. 2021 bylo nově shledáno jeho chybné zachycení v minulosti, a proto bylo přistoupeno k opravení této skutečnosti spočívající ve zrušení závazku se současným navýšením fondového kapitálu, resp. čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií, a to zpětně k 1. 1. 2020.

Dopad opravení této skutečnosti na konkrétní položky výkazu o finanční situaci je následující:

v tis. Kč	31. 12. 2020 (opraveno)	Oprava	31. 12. 2020 (původní)
Obchodní a jiné závazky	33 597	-80 187	113 784
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	2 226 012	80 187	2 145 825
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akci (v Kč)	9 499,3527	342,1917	9 157,1610

<i>v tis. Kč</i>	1. 1. 2020 (opraveno)	Oprava	1. 1. 2020 (původní)
Obchodní a jiné závazky	15 903	-80 187	96 090
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	1 721 785	80 187	1 641 598
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	7 347,5986	342,1917	7 005,4068

Vedení Fondu je připraveno podrobit učiněnou úpravu daňové revizi, a pokud by došlo k novému zjištění, které by indikovalo daňovou povinnost, byla by uznána daňová rezerva v odhadované výši 4 009 tis. Kč.

5. PROVOZNÍ SEGMENTY

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 uváženo pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6. DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky	17	17
Zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu	2 389	2 389
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Nerozdělené výsledky	39	39
Vlastní kapitál celkem	2 406	2 406

Vlastní kapitál společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 2021 i 31. 12. 2020 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem člena představenstva.

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 22. a).

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 Penize a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neneviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (2021: 46 740 tis. Kč; 2020: 66 768 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 roku 2021 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly by se ve výkazu peněžních toků.

V průběhu roku 2020 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků:

- K 1. 1. 2020 Fond převzal čistá aktiva společnosti Bites Industrial Park a.s. v rámci fúze sloučením zachycené jako podniková kombinace pod společným ovládním (viz 22. b)). Důsledkem byl nepeněžní nárůst zůstatku investic do nemovitostí a zánik zápůjček ve výši 66 477 tis. Kč poskytnutých v minulosti Fondem (viz 9).
- Dne 12. 11. 2020 došlo k zániku emitovaných dluhopisů a nesplacený zůstatek ve výši 74 937 tis. Kč a závazek z naběhlých úroků ve výši 11 242 tis. Kč byl převeden na nový závazek vůči ovládací osobě.
- K 31. 12. 2020 Fond učinil v rámci třístranné dohody se společnostmi CF INVEST – Liptovský Mikuláš s.r.o. a Outulný, a.s. zápočet zápůjčky včetně naběhlých úroků v celkové hodnotě 69 868 tis. Kč s existujícími závazky Fondu vůči společnosti Outulný, a.s.
- K 31. 12. 2020 Fond učinil dohodu o vzájemném započtení pohledávek a závazků se společností Outulný a.s. v celkové výši 85 089 tis. Kč.
- K 31. 12. 2020 Fond učinil dohodu o vzájemném započtení pohledávek a závazků s panem Ing. Stanislavem Outulným ve výši 1 980 tis. Kč.

6.3 Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Obchodní pohledávky, brutto	12 423	29 836
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-2 340	-10 662
Obchodní pohledávky, netto	10 084	19 174

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem) a 90 % zůstatku je k 31. 12. 2021 před splatností (2020: 95 %).

K 31. 12. 2020 Fond evidoval z minulosti značný objem pohledávek, který byl více jak 360 dní po splatnosti. K těmto pohledávkám byly vytvořeny 100% opravné položky. Vzhledem k tomu, že se jednalo o pohledávky vůči spřízněným stranám, došlo k narovnání a pohledávky byly v průběhu roku 2021 uhrazeny. Důsledkem je tak významnější hodnota zúčtovaných opravných položek s pozitivním dopadem na výsledek

hospodaření za rok 2021. Obchodní pohledávky, které vznikly v poslední době jsou spojeny s minimálním úvěrovým rizikem, což reflektuje i meziroční vývoj očekávaných úvěrových ztrát:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Počáteční zůstatek	-10 662	-10 095
odpis pohledávek	72	-634
zúčtování nevyužitých opravných položek	8 561	41
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-311	26
Konečný zůstatek	-2 340	-10 662

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatnosti	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	9 310	776	104	131	2 102	12 423
Očekávaná úvěrová ztráta	-186	-39	-21	-65	-2 029	-2 340
Netto hodnota obchodních pohledávek	9 124	737	83	66	73	10 084

Pohledávky po splatnosti nad 360 dní ve výši 73 tis. Kč jsou pohledávky za panem Ing. Stanislavem Outulným, u nichž existuje příslib, že budou uhrazeny, a proto nejsou ve své hodnotě sníženy.

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2020:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	18 743	970	59	10 064	29 836
Očekávaná úvěrová ztráta	-375	-194	-29	-10 064	-10 662
Netto hodnota obchodních pohledávek	18 368	776	30	-	19 174

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

6.4 Poskytnuté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčka -Ing. Stanislav Outulný (2021) / Outulný Beta, s.r.o. (2020)	65 735	98 704

Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.

Zápůjčka ve výši 3 125 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Ing. Stanislavem Outulným. Zápůjčka byla fixně úročená sazbou 1,9 % p.a. a její původní splatnost byla k 31. 12. 2021. Za rok 2021 Fond uznal ve výsledku hospodaření úrokové výnosy 1 385 tis. Kč (2020: 1 577 tis. Kč) a čistou kurzovou ztrátu 2 707 tis. Kč (2020: čistý kurzový zisk 4 623 tis. Kč).

Dne 30. 11. 2021 Fond postoupil pohledávku v celkové výši 97 386 tis. Kč (3 815 tis. EUR) na pana Stanislava Outulného s úhradou nejpozději do 31. 1. 2022. Do okamžiku úhrady je pohledávka nadále úročena sazbou 1,9 % p.a. a za část roku 2021 byly ve výsledku hospodaření uznány úrokové výnosy ve výši 83 tis. Kč.

Účetní hodnota zápůjčky se významně neliší od její reálné hodnoty s ohledem na její smluvní splatnost v krátkém období. Vzhledem k tomu, že dlužníkem je Ing. Stanislav Outulný, ovládající osoba a majoritní investor Fondu, a pohledávka byla ve smluveném termínu splacena, vedení Fondu posoudilo úvěrové riziko zápůjčky za zanedbatelné a nebyla k 31. 12. 2021 uznána žádná očekávaná úvěrová ztráta.

Zápůjčka – Ing. Stanislav Outulný – vznik a splacení v roce 2021

V únoru 2021 byla Fondem poskytnuta zápůjčka majoritnímu vlastníkovi, panu Stanislavu Outulnému, v celkové výši 48.880 tis. Kč. Zápůjčka byla z části denominována v EUR (1 217 tis. EUR) a z části v Kč (17 628 tis. Kč). Zápůjčka byla úročena úrokovou sazbou 2,10 % p.a. a byla splatná nejpozději do 5 let. V listopadu, resp. v prosinci 2021 byly obě části zápůjčky včetně naběhlých úroků za rok 2021 ve výši 773 tis. Kč plně předčasně splaceny. Splacení těchto zápůjček souviselo s rozhodnutí předčasně splatit bankovní úvěr (viz 13). Fond uznal v souvislosti se zápůjčkou ve výsledku hospodaření kurzová ztráta ve výši 399 tis. Kč z přepočtu EUR části zápůjčky.

Zápůjčka byla zajištěna formou zástavy investičních akcií emitovaných Fondem v hodnotě 50 000 tis. Kč.

6.5 Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti (pozemky a stavby) v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Biteše, 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:

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	1 717 433
přírůstky z titulu podnikové kombinace pod společným ovládním	68 677
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	178 956
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	363 136
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	2 328 202
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	21 070
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	189 106
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	2 538 378

K 1. 1. 2020 byly na Fond převedeny v rámci čistých aktiv společnosti Bites Industrial Park, a.s. pozemky a nedokončené stavby v celkové výši 68 677 tis. Kč. Další výdaje vynaložené během let 2021 a 2020 se týkaly zhodnocení staveb zahrnutých do existujícího portfolia pronajímaných nemovitostí.

K 31. 12. 2020 byly vybrané nemovitosti zastaveny jako ručení vůči zůstatku bankovní úvěr 103 000 tis. Kč (viz 13).

K 31. 12. 2021 i k 31. 12. 2020 byla kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce stanovena reálná hodnota držených nemovitostí a Fond uznal ve výsledku hospodaření související zisk z přecenění. Blíže k ocenění reálnou hodnotou v části 24.

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitosti	170 002	133 812
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitosti	-6 839	-7 216

6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté zálohy	537	262
Náklady příštích období	82	37
Pohledávky za společností Outulný, a.s.	30 000	-
Ostatní pohledávky	28	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	30 648	299

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 bude uskutečněn v roce 2022 dle výpočtu čistých aktiv na akcii ve stavu k 31. 12. 2021. 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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Obchodní závazky	10 888	12 856
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	1 277	7 896
Přijaté kauce	10 268	9 185
Závazky vůči státu	3 091	3 326
Ostatní závazky	333	334
Obchodní a jiné závazky celkem	25 857	33 597
z toho finanční závazky	21 489	22 375
z toho nefinanční závazky	4 368	11 222

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 Bankovní úvěry a přijaté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěr od UniCredit Bank	-	103 000
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

Bankovní úvěr

Fond dne 20. 11. 2019 sjednal u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. revolvingový úvěr s úvěrovým rámcem až do výše 250 000 tis. Kč. Splatnost úvěru byla 5 let. Úvěr byl úročen variabilní úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o 1,1 % (2021: 1,49 % p.a.; 2020: 2,8 % p.a.) a za rok 2021 Fond vykazuje úrokové náklady ve výši 1 837 tis. Kč (2020: 3 146 tis. Kč). Úvěr byl zastaven nemovitostmi.

V souvislosti s vyplacením závazků ve výši 62 937 tis. Kč vzniklých v roce 2020 za ovládající osobou z titulu zániku dluhopisů došlo k navýšení bankovního úvěru v únoru 2021 o 20 000 tis. Kč. V listopadu, resp. v prosinci 2021 byl úvěr předčasně splacen. V této souvislosti splatil Ing. Stanislav Outulný zápůjčky, které mu byly poskytnuty v únoru 2021 s původní splatností 5 let, a to včetně naběhlých úroků (viz 9).

Zápůjčka od zakladatelské části Fondu

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

6.9 Závazky vůči ovládající osobě

V září 2020 došlo k dohodě Fondu s panem Ing. Stanislavem Outulným ve věci odkoupení emitovaných dluhopisů v celkové hodnotě 74 937 tis. Kč navýšené o naběhlé úroky 11 242 tis. Kč. Fondu tak vznikl závazek vůči ovládající osobě v celkové výši 86 179 tis. Kč. Do konce roku 2020 byl závazek Fondu snížen o peněžní platbu ve výši 12 000 tis. Kč a zbývající část jistiny ve výši 62 937 tis. Kč byla uhrazena v únoru 2021. K 31. 12. 2021 zbývá úhradě zůstatek představující naběhlé úroky ve výši 11 242 tis. Kč.

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 (2021 i 2020: 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.

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 569 608	2 226 012
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	10 965,6250	9 499,3527

6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Tržby z pronájmu	170 002	133 812
Tržby z poskytovaných služeb	14 434	36 445
Tržby celkem	184 436	170 257

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

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

6.12 Ostatní zisky a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Čistý kurzový zisk (čistá kurzová ztráta)	-6 723	5 079
Ostatní zisky a ztráty	404	-224
Ostatní zisky a ztráty celkem	-6 319	4 855

6.13 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Opravy, údržba a správa	3 482	4 142
Spotřeba energie, plynu, vody	1 039	1 539
Úklid, ostraha	1 331	579
Pojištění nemovitostí	554	350
Spotřeba materiálu	15	79
Ostatní služby	370	527
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	6 791	7 216

6.14 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Správa a vedení Fondu (viz 22. d))	1 664	1 893
Poplatky depozitářů	170	144
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 902	1 228
Daně a poplatky	1 583	1 226
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	6 319	4 491

6.15 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Úrokové náklady	1 837	4 142
Ostatní finanční náklady	1 801	419
Finanční náklady celkem	3 638	4 561

Ostatní finanční náklady zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady – v roce 2021 zejména provizi z nečerpaného rámce úvěrového rámce, který byl v rámci úvěrové smlouvy poskytnut (viz 13).

6.16 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
Splatný daňový náklad za běžné období	6 741	6 807
Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím	37	5
Splatný daňový náklad	6 778	6 812
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	10 592	12 557
Celkový daňový náklad	17 370	19 369

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2021	Rok končící 31. 12. 2020
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	360 967	524 027
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	18 048	26 201
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosů)	-715	-6 837
Úprava daně minulých let	37	5
Celkový daňový náklad	17 370	19 369
Efektivní daňová sazba	4,81 %	3,70 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

v tis. Kč	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	81 547	-	70 954

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	Odložený daňový závazek
Zůstatek k 1. 1. 2020	58 397
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	12 557
Zůstatek k 31. 12. 2020	70 954
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	10 593
Zůstatek k 31. 12. 2021	81 547

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

7.1 Osoba ovládající

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

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s.r.o. (nepřímě ovládaná panem Ing. Stanislavem 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 31. 12. 2021 drží 97,64 % (2020: 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 Podnikové kombinace

Podniková kombinace pod společným ovládním – Bites Industrial Park a.s. (2020)

K 1. 1. 2020 Fond formou fúze sloužením převzal čistá aktiva společnosti Bites Industrial Park a.s., společnosti plně vlastněné a ovládané panem Outulným, tj. většinovým akcionářem Fondu. Transakce byla vyhodnocena jako podniková kombinace pod společným ovládním, při níž převzatá aktiva a závazky byly

oceněny v účetních hodnotách evidovaných v původní společnosti, tj. nedošlo tak k ocenění reálnou hodnotou.

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

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

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

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

K 31. 12. 2020 došlo k několika dohodám o započtení pohledávek a závazků mezi Fondem a spřízněnými subjekty, které vznikly v minulosti, často v důsledku dříve uskutečněných fúzí. Bližší k zápočtům v části 6.2.

K 31. 12. 2020 zahrnují obchodní závazky závazek ve výši 3 323 tis. Kč vůči společnosti Outulný a.s., který do Fondu přešel v důsledku fúze se společností Bites Industrial Park a.s. a je postupně hrazen.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Zápůjčky vykazované Fondem jsou poskytnuté spřízněným stranám, přičemž k 31. 12. 2021 činí zůstatek 65 735 tis. Kč (2020: 98 704 tis. Kč) – bližší informace v části 9.

K 31. 12. 2019 Fond vykazoval závazky vůči spřízněné straně Ing. Stanislavu Outulnému z titulu odkupu emitovaných dluhopisů ve výši 86 179 tis. Kč. Do konce roku 2020 bylo uhrazeno 12 000 tis. Kč a v únoru 2021 došlo k další úhradě ve výši 62 937 tis. Kč. K 31. 12. 2021 činí nesplacený závazek vůči panu Ing. Stanislavu Outulnému 11 242 tis. Kč.

7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působila od ledna 2021 ve funkci statutárního orgánu – člena představenstva Fondu (za předcházející období ve funkci statutárního ředitele) a při výkonu funkce ji zastupoval Ing. Petr Janoušek. Za rok 2020 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 664 tis. Kč (2020: 1 276 tis. Kč).

Od ledna 2021 je ve funkci člena dozorčí rady Fondu pna Ing. Stanislav Outulný. Za předcházející období byl členem správní rady Fondu. Za prezentovaná období nebyly členům dozorčí, resp. správní rady vyplaceny žádné odměny a jiné výhody.

8. ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko,
- riziko likvidity a
- tržní rizika zahrnující měnové, úrokové a cenové riziko.

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	152 587	184 646
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	65 735	98 704
<i>Obchodní pohledávky</i>	40 112	19 174
<i>Peněžní prostředky</i>	46 740	66 768
Finanční závazky		
Závazky oceňované reálnou hodnotou	2 569 608	2 226 012
<i>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	2 569 608	2 226 012
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	35 120	201 942
<i>Bankovní úvěry</i>	-	103 000
<i>Přijaté zápůjčky</i>	2 389	2 389
<i>Závazky vůči ovládající osobě</i>	11 242	74 179
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	21 489	22 375

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

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

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

posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (2021: 10 268 tis. Kč; 2020: 9 185 tis. Kč). Výše obchodních pohledávek do splatnosti představuje více jak 90 % celkového zůstatku a úvěrové riziko Fondu plynoucí z aktivit spojených s pronájmem nemovitosti i přes okolnosti pandemie covid-19 lze považovat za minimální. Pro rok 2022 Fond očekává obdobný vývoj.

Poskytnutá zápůjčka evidovaná Fondem k 31. 12. 2021 je vůči Ing. Stanislavu Outulnému, ovládající osobě Fondu a na konci ledna 2022 byla uhrazena.

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

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (2021: 46 740 tis. Kč; 2020: 66 768 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (2021: 105 847 tis. Kč; 2020: 118 475 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

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

k 31. 12. 2020	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	96 554	-	-	96 554
Bankovní úvěry	3,6 %	3 746	3 746	112 365	119 856
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	x	-	-	2 226 012	2 226 012
Celkem	x	100 300	3 746	2 338 377	2 442 422

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

8.3 Měnové riziko

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

Fond drží peněžní prostředky v EUR (2021: 38 284 tis. Kč; 2020: 13 062 tis. Kč) a dále eviduje v EUR zápůjčku poskytnout dříve slovenské spřízněné společnosti postoupenou v listopadu 2021 na Ing. Stanislava Outulného (2021: 65 735 tis. Kč; 2020: 98 704 tis. Kč). Zůstatky obchodních vztahů dosahují v EUR minimálních hodnot. V důsledku posilování CZK vůči EUR ve druhém pololetí roku 2021 Fond za rok končící 31. 12. 2021 zahrnul do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 6 723 tis. Kč (2020: čistý kurzový zisk 5 079 tis. Kč).

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2021 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 2 092 tis. Kč (31. 12. 2020: 2 131 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 31. 12. 2021 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku. K 31. 12. 2020 vykazoval Fond pouze bankovní úvěr ve výši 103 000 tis. Kč úročený variabilní úrokovou sazbou. Ostatní finanční aktiva a finanční závazky, jsou-li úročeny, byly, resp. nadále jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Analýza citlivosti propočtená k 31. 12. 2020 dosahovala hodnoty 1 030 tis. Kč, o niž by výše ročních úrokových nákladů byla vyšší nebo nižší, pokud by došlo ke změně úrokové sazby o 1 %.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

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

K 31. 12. 2021		
<i>v tis. Kč</i>	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	65 735	-
Obchodní a jiné pohledávky	40 112	-
Peněžní prostředky	46 670	-
Finanční aktiva celkem	152 517	-

K 31. 12. 2020		
<i>v tis. Kč</i>	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	98 704	-
Obchodní a jiné pohledávky	19 174	-
Peněžní prostředky	66 768	-
Finanční aktiva celkem	184 646	-

Reálná hodnota finančních aktiv

Reálná hodnota výše uvedených finančních aktiv se významně neodchyluje od jejich zůstatkové hodnoty, v níž jsou pohledávky a peněžní prostředky prezentovány, zejména s ohledem na splatnost v krátkém časovém horizontu.

Reálná hodnota investic do nemovitosti

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

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou výnosovou (v celkové výši 2 332 330 tis. Kč k 31. 12. 2021 (2020: 2 164 592 tis. Kč)) nebo metodou komparativní (v celkové výši 192 040 tis. Kč k 31. 12. 2021 (2020: 163 610 tis. Kč), tj. technikami v úrovni 3, přičemž volba metody byla znalcem učiněna s ohledem na charakter nemovitosti. Nemovitosti ve fázi pořízení jsou oceněny ve výši vynaložených pořizovacích nákladů – k 31. 12. 2021 je zůstatek 14 008 tis. Kč.

- Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího čistého peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitosti a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost (míra kapitalizace byla uvážena v rozmezí 5,85 % až 7,50 % k 31. 12. 2021 (2020: v rozmezí 5,98 % až 8,00 % p.a.)).
- Při použití komparativní metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplátí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²).

8.6 Vývoj závazků z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěr	Emitované dluhopisy	Závazky vůči ovládající osobě	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Celkem
Konečný zůstatek k 1. 1. 2020	173 000	85 183	-	2 389	260 572
reklasifikace závazku	-	-86 179	86 179	-	-
peněžní tok – splátky	-70 000	-	-12 000	-	-82 000
peněžní tok – placené úroky	-3 146	-	-	-	-3 146
naběhlé úrokové náklady	3 146	996	-	-	4 142
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	103 000	-	74 179	2 389	179 568
peněžní tok – čerpání	20 000	-	-	-	20 000
peněžní tok – splátky	-123 000	-	-62 937	-	-185 937
peněžní tok – placené úroky	-1 837	-	-	-	-1 837
naběhlé úrokové náklady	1 837	-	-	-	1 837
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	-	-	11 242	2 389	13 630

9. NÁKLADY NA OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Odměna auditora – Nexia AP a.s. – za ověření této účetní závěrky činí 130 tis. Kč (2020: 130 tis. Kč za ověření účetní závěrky a 45 tis. Kč za ověření zahajovací rozvahy k 1. 1. 2020). Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

10. 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.

11. ČISTÁ HODNOTA AKTIV

Společnost Ouruľný 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:

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

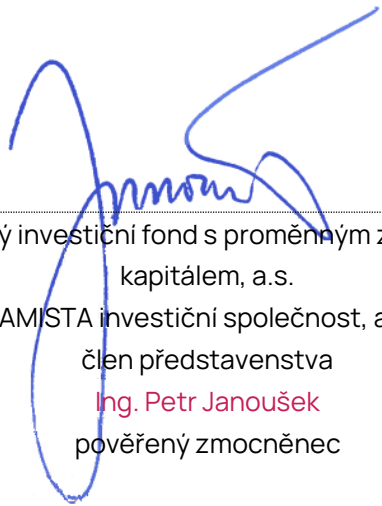
	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 569 608	2 226 012
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	10 965,6250	9 499,3527

12. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Fond nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem.

V Praze dne 29. 4. 2022



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

Outulný

Outulný

Zpráva nezávislého auditora

Obsah

Obsah

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. prosinci 2021

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

Praha, Květen 2022

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 17017
IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ24823244
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. ledna 2021 až 31. prosince 2021
Příjemce zprávy:	akcionáři investičního fondu

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	nexiaprague@nexiaprague.cz
Odpovědný auditor:	Ing. Mikuláš Laš
Evidenční číslo auditora:	č. 2493

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům investičního fondu **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** (dále „účetní jednotka“ nebo „Fond“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále i „IFRS“), která se skládá z výkazu finanční situace k **31. 12. 2021**, výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplném výsledku, výkazu peněžních toků, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu změn vlastního kapitálu a komentáře k účetním výkazům, který obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2021, finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS)

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Provedli jsme posouzení ocenění investic do nemovitostí (včetně záloh na pořízení dlouhodobého majetku), které jsou vykazovány k 31. 12. 2021 ve výkazu finanční situace Fondu v hodnotě **2.538.378 tis. Kč**. Reálná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Fondu, stanovená dle znaleckého posudku společnosti Statikum, s.r.o. (dále i jako „znalec“), činila k **31.12. 2021 2.524.370 tis. Kč**. Nemovitosti, které byly předmětem pronájmu (ty mají majoritní podíl na vykazované hodnotě), byly **oceněny výnosovým přístupem**, v němž znalec aplikoval míru kapitalizace, která je odvozena z podmínek českého investičního a finančního trhu platných v r.2021. Ocenění provedené znalcem tak odráží podmínky a informace, které měl znalec Statikum, s.r.o. v době ocenění k dispozici.

Přiměřenost (správnost) ocenění nemovitostí k 31. 12. 2021 jsme za kooperace našeho experta ověřili na vybraném vzorku klíčových položek nemovitostí **metodou tržní komparace**, kdy však porovnatelné transakce opět odrážejí akviziční tržní podmínky minulých ročních období, které se odlišují od tržních podmínek r. 2022. Považujeme proto za nezbytné upozornit uživatele účetní závěrky na důležité informace týkající se dopadů změn na investičních a finančních trzích v r. 2022, které jsou vedením účetní jednotky (fondu) v souladu s požadavky účetních předpisů zveřejněny v bodě 4.2. komentáře k účetním výkazům. Tyto důležité informace upozorňují na dopady významného očekávaného nárůstu úrokových sazeb a požadovaných kapitálových výnosů v r. 2022 (v porovnání s r. 2021), jež se při shodné metodice ocenění v r. 2022 s významnou pravděpodobností projeví ve snížení reálné hodnoty nemovitostí ve vlastnictví fondu oproti hodnotě vykazované k 31. 12. 2021.

Naš výrok **není** v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi **modifikován**.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme

Hlavní záležitosti auditu	Postup auditora v dané záležitosti auditu
<p>1. Ocenění nemovitostí v majetku (aktivech) Fondu</p> <p>Hodnota nemovitostního portfolia, vykázaná jako Investice do nemovitostí, držené za účelem dosahování výnosů z pronájmu a růstu tržní hodnoty (kapitálového zhodnocení) vlastněných nemovitostí, je majoritní položkou aktiv Fondu.</p> <p>Podle požadavků Mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“), promítnutých do interních předpisů aplikovaných účetní jednotkou, jsou nemovitosti v majetku Fondu k datu sestavení účetní závěrky oceneovány reálnou hodnotou. Změna reálné hodnoty se promítá (je zúčtována) do výsledku hospodaření ověřovaného účetního období r. 2021.</p> <p>Významné (materiální) riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně stanovené reálné hodnotě nemovitostí, které by mohlo způsobit významnou věcnou nesprávnost (nahodnocení) hodnoty aktiv a výsledku hospodaření ověřovaného účetního období r. 2021.</p> <p>Stanovení reálné hodnoty nemovitostí bylo provedeno formou znaleckého posudku společnosti Statikum, s.r.o. Znalec pro stanovení reálné hodnoty použil především výnosový přístup.</p> <p>Informace o ocenění nemovitostí reálnou hodnotou a dopadech změny reálné hodnoty na ocenění aktiv a výsledek hospodaření za účetní období r. 2021 jsou uvedeny v kapitolách 3.3 a 6.5. Přílohy účetní závěrky.</p>	<p>Abychom eliminovali riziko významné (materiální) chyby v ocenění nemovitostí v účetní závěrce, které by způsobilo nahodnocení aktiv a výsledku hospodaření (případně i podhodnocení aktiv a výsledku hospodaření), prověřili správnost ocenění každé do testování ocenění zahrnuté nemovitosti paralelně a na sobě nezávisle interní auditorický tým NEXIA AP a spolupracující externí znalec.</p> <p>Do prověrky ocenění byly zahrnuty nemovitosti reflektující většinový podíl na hodnotě vykazované v aktivech Fondu (klíčové nemovitosti). Při ověření správnosti ocenění se auditorický tým i spolupracující znalec zaměřili zejména na:</p> <ol style="list-style-type: none"> Správnost (vhodnost) použité metody ocenění a vyhodnocení správnosti předpokladů, které znalec použil, Vyhodnocení vhodnosti, resp. správnosti výnosového ocenění od jeho základních parametrů (očekávané roční čisté peněžní toky/čisté nájemné, potřebné investiční výdaje, požadovaný kapitálový výnos/diskontní sazba, očekávaná doba ekonomické životnosti atd.) a posouzení správnosti vlastního výpočtu ocenění, Vyhodnocení vhodnosti, resp. správnosti provedené tržní komparace v případech, kde ocenění touto metodou bylo provedeno. <p>Pro účely posouzení výnosového ocenění jsme vyžádali vysvětlení týkající se očekávané zbytkové doby ekonomické životnosti jednotlivých staveb, resp. počtu let vyplácení renty.</p> <p>Přiměřenost (správnost) ocenění nemovitostí k 31. 12. 2021 jsme za kooperace našeho experta ověřili na vybraném vzorku klíčových nemovitostí metodou tržní komparace. Tato tržní komparace potvrdila reálnou hodnotu stanovenou výnosovým přístupem zpracovaným znalcem Statikum, s.r.o., v němž znalec pro stanovení reálné hodnoty aplikoval míru kapitalizace, která je odvozena z podmínek českého investičního a finančního trhu platných v r. 2021.</p> <p>Se závěry znalce na výši reálné hodnoty nemovitostního portfolia Fondu ke dni 31.12. 2021 jsme se ztotožnili s tím, že jsme formou zdůraznění skutečnosti upozornili na růst úrokových sazeb a požadovaných kapitálových výnosů v r. 2022, který se při shodné metodice ocenění v r. 2022 s významnou pravděpodobností projeví ve snížení reálné hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Fondu oproti hodnotě vykazované k 31. 12. 2021.</p> <p>V závěrečné fázi auditu jsme prověřili správnost vykázaní reálné hodnoty nemovitostí v účetní závěrce (účetních výkazech) a poskytnutí potřebných popisných a doplňujících informací v příloze účetní závěrky</p>

<p>2. Výnosy z pronájmu</p> <p>Klíčová část výnosů Fondu, dosažených v účetním období, vyplývá z Tržeb z pronájmů a souvisejících služeb. Tyto tržby jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které drží Fond a pronajímá je včetně poskytování souvisejících služeb. Pronájem je realizován na základě nájemních smluv, které jsou uzavírány jako nájemní smlouvy střednědobého, resp. dlouhodobého charakteru.</p> <p>Významné (materiální) riziko v této oblasti vnímáme v nesprávně vykázané výši Tržeb z nájemného a souvisejících služeb zahrnuté (uznané) do výnosů účetního období r. 2021.</p> <p>Informace k tržbám z nájmu jsou uvedeny v bodě 3.8, 3.9 a 6.11 Přílohy účetní závěrky.</p>	<p>Abychom eliminovali riziko významné (materiální) chyby v uznání (vykázání) nesprávné výše Tržeb z pronájmu a souvisejících služeb jako výnosů účetního období r. 2021, provedli jsme</p> <ol style="list-style-type: none"> Testy věcné správnosti vykázaných tržeb na vybraném vzorku klíčových položek nemovitostí porovnáním zaúčtovaných výnosů na platnou smluvní dokumentaci → posuzováno bylo, zda je postupováno v souladu se zásadou věcné a časové souvislosti Konfirmovali jsme otevřené pozice pohledávek k závěrkovému dni Provedli analytické testy Prověřili jsme riziko existence delikventních pohledávek <p>Při provedených kontrolách a testech jsme nezjistili nesrovnalosti.</p>
<p>3. Správné vykázaní finančních aktiv a závazků v souladu s rámcem Mezinárodních standardů účetního výkaznictví</p> <p>Jelikož jsou cenné papíry Fondu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., při sestavení účetní závěrky Fond postupuje již pátým rokem plnohodnotně podle Mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).</p> <p>Významné (materiální) riziko v této oblasti vnímáme v tom, že požadavky, pravidla a závazné postupy Mezinárodních účetních standardů (IFRS) do účetnictví a výkaznictví Fondu, včetně zveřejnění v příloze účetní závěrky, nemusí být provedeny správným a dostatečným (úplným) způsobem.</p>	<p>Již v předauditní fázi auditorských prací jsme prověřili a konzultovali s účetní jednotkou praktickou aplikaci Mezinárodních účetních standardů IFRS do účetnictví a výkaznictví Fondu.</p> <p>Ve finální fázi auditu jsme prověřili praktickou aplikaci Mezinárodních účetních standardů IFRS do výkaznictví Fondu a doplňující/dodatečná zveřejnění uvedená v příloze účetní závěrky.</p>

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 17. 06. 2021 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme čtvrtým účetním obdobím.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 3.5. 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme účetní jednotce neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme účetní jednotce ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v komentáři k účetním výkazům účetní jednotky.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („**nařízení o ESEF**“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Účetní jednotky. Představenstvo Účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „**ISAE 3000**“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 3.5. 2022

NEXIA AP a.s.



NEXIA AP a.s.
evidenční číslo auditorské společnosti 096

Ing. Mikuláš Laš
evidenční číslo auditora 2493