



Pololetní zpráva

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

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





Obsah

Obsah.....	1
Prohlášení oprávněné osoby Fondu	3
Údaje o fondu	4
Číselné údaje - Mezitímní závěrka k 30. 6. 2021.....	15



Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017.
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

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

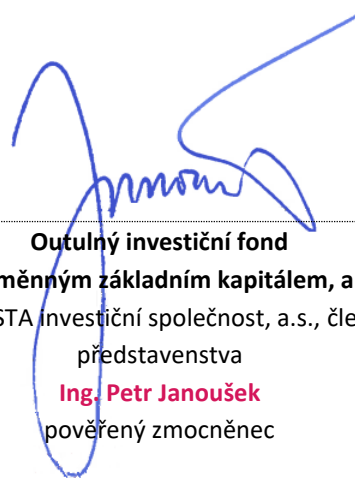
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

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

V Praze dne 30. 9. 2021



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

Údaje o fondu

1. PROFIL FONDU

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

(dále jen „Fond“)

2. CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena 1 016,3242,- Kč (k datu 31. 12. 2020)
Druh:	na řad
Forma:	kusové
Podoba:	listinná
Počet kusů:	k datu 30. 6. 2021 emitováno 2 367 ks akcií k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena 2 367 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovena 9 157,160,- Kč (k datu 31. 12. 2020)
Druh:	na jméno
Forma:	kusové
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	k datu 30. 6. 2021 emitováno 234 333 ks
ISIN:	CZ0008041860
Název emise:	OUTULNÝ IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 8. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

K 30. 6. 2021 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí, které by byly předmětem konsolidace.

4. ČINNOSTI FONDU

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



Fond se v první polovině roku 2021 věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události sledovaného období.

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu. V tomto období Fond úplně dokončil sloučení majetkově propojené společnosti Bíteš Industrial Park, a.s. kterou Fond rozšířil své portfolio nemovitostí o další nově postavenou logistickou halu v Pohořelicích, v jejímž sousedství již obdobnou halu vlastní. Dále Fond zrealizoval navýšení bankovního revolvingového rámce v souvislosti s nabytím Albertu Třebíč. Úvěrový rámec byl navýšen o 192 mil. Kč na

celkových 442 mil. Kč. Během prvního pololetí rovněž došlo k úpravě nájemní smlouvy se společností Albert Česká republika, s.r.o.

Během sledovaného období Fond dále:

- Proběhla kolaudace logistické haly ve Velké Bíteši, kde došlo k dobudování části haly pro její užívání novým nájemcem a zahájil zde zkušební provoz.
- Proběhla kolaudace nové administrativní budovy na svých pozemcích v lokalitě Brno Tuřany. Výstavba byla realizována na účet investiční části Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.
- Pokračovala realizace technického zhodnocení obchodního centra v Židlochovicích
- Věnoval se správě a udržování vlastněných nemovitostí.




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

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

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

Vyjádření k dopadům pandemie Covid-19 za Účetní období

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 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.

Významná část aktiv Fondu (92,17 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše.

5. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 82 282 tis. Kč. To představuje nárůst o 1 902 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 v minulém roce.

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

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

Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 97 704 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 5 532 tis. Kč (6,00 %). Tyto výnosy zahrnují z 90,30 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, z 1,15 % úrokové výnosy, a dále pak z 8,55 % snížení hodnoty finančních aktiv.

Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 15 422 tis. Kč (včetně dohady na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období zvýšily o 3 630 tis. Kč (30,78 %). Tyto náklady se skládají především z ostatních zisků a ztrát (23,56 %) nákladů souvisejících s pronájmem investičního majetku (20,44 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (16,63 %), z finančních nákladů (13,84 %), a dohady na DPPO (25,53 %).

Majetek

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

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

Aktiva připadající investiční části Fondu se za první pololetí roku 2021 zvýšila o 21 138 tis. Kč (tj. o 0,84 %) na 2 534 285 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením celkové výše investičního nemovitého majetku o 7 602 tis. Kč (tj. o 0,33 %) a poskytnutých zápůjček o 46 905 tis. Kč (tj. o 47,52 %), zároveň nárůstem hodnoty poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 16 897 tis. Kč (tj. o 5 651,17 %). K snížení hodnoty naopak došlo u všech ostatních složek aktiv, tedy u peněžních prostředků o 35 737 tis Kč (tj. o 53,52 %), obchodních a jiných pohledávek o 14 529 tis Kč (tj. o 75,77 %).

Na konci pololetí tvoří 92,17 % veškerých aktiv připadajících na investiční část Fondu dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšil o 7 602 tis. Kč (tj. o 0,33 %). Krátkodobá aktiva, jejichž podíl tvoří 7,83 %, se oproti srovnávacímu období zvýšila o 13 536 tis. Kč (tj. o 7,32 %). Pokles nastal u peněžních prostředků o 35 737 tis. Kč (tj. o 53,52 %), obchodních pohledávek o 14 529 tis. Kč (tj. o 75,77 %). Nárůst nastal u poskytnutých zápůjček o 46 905 tis. Kč (tj. o 47,52 %), investic do nemovitostí o 7 602 tis. Kč (tj. o 0,33 %) a poskytnutých záloh a ostatních aktiv o 16 897 tis. Kč (tj. o 5 651,17 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří níže uvedený nemovitý majetek

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíl	cena celkem
Budova	Třebíč	č.p. 1056 na poz. 7626	pronájem	1 928	48 387 471	9 726 458	58 113 929
Hala	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4	pronájem	4 380	9 401 245	56 808 884	66 210 129
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4251, 4252, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4252)	pronájem	6 389	2 488 279	9 720 135	12 208 414
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4254)	pronájem	6 350	2 473 090	9 660 801	12 133 891
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	12 193 730	15 315 230
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4258)	pronájem	6 511	2 535 794	9 905 744	12 441 538
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4253)	pronájem	6 307	2 259 275	8 825 560	11 084 835
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4256)	pronájem	5 912	2 302 505	8 994 434	11 296 939
Ostatní plocha, zastavěná plocha	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4257)	pronájem	5 945	2 315 358	9 044 640	11 359 998
Ostatní plocha,	Velká Bíteš	4151, 4152, 4254, 4255, 4258 (býv.sam.pol. 4255)	pronájem	6 243	3 121 500	12 193 730	15 315 230

zastavěná plocha							
Orná půda	Velká Bíteš	4222	pozemek	14 405	7 455 500	8 431 383	15 886 883
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4220, 4221)	pozemek	12 500	5 237 500	5 923 059	11 160 559
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4219)	pozemek	10 542	5 302 351	5 996 399	11 298 750
Obchodní centrum	Židlochovice	č.p. 3 na poz. 648/143, č.p. 2 na poz. 648/145	pronájem	4 689	12 074 565	56 011 030	68 085 595
Zahrada, ostatní plocha	Brněnské Ivanovice	1433/1,1433/2, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2	pozemek	8 396	6 467 763	16 253 880	22 721 643
Zastavěná plocha, ostatní plocha	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25	pronájem	11 001	16 167 500	6 766 569	22 934 069
Budova	Velké Albrechtice	č.p. 323 na poz. 681, č.p. 324 na poz. 682	pronájem	2 442	34 617 500	14 488 431	49 105 931
Orná půda	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153	pronájem	44 424	13 327 200	16 316 991	29 644 191
Budova	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1508 na poz. 2546/79	pronájem	24 255	195 000 000	238 745 809	433 745 809
Orná půda, zastavěná plocha, ostatní plocha	Pohořelice nad Jihlavou	2546/182,2546/184,2546/185,2546/186,2546/187	pronájem	29 393	60 255 650	64 816 452	125 072 102
Stavba	Pohořelice nad Jihlavou	č.p. 1510 na poz. 2546/184	pronájem	16 811	120 098 759	129 189 138	249 287 897
Stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597	pronájem	2 061	67 357 216	38 248 887	105 606 103
Orná půda	Velká Bíteš	4222 (býv. 4263,4264,4265)	pozemek určený k výstavbě	6 931	15 861 008	17 937 125	33 798 133
Stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4254	pronájem	15 821	86 119 335	336 413 862	422 533 197
Stavba	Tuřany	č.p.948 na poz.3583/38	pronájem	1075	15 641 451	7 137 033	22 778 484
Stavba	Třebíč	č.p.1383 Horka-Domky, obchod na parcele 7607	pronájem	7998	321 776 198	5 326 430	327 102 628
Pozemek	Třebíč	7607,863/11,863/14,863/15,863/20	zastavěný pozemek – komunikace	21 469	42 946 470	710 902	43 657 372
Stavba	Třebíč	č. p. 1342 na poz. 7436	pronájem	1 325	17 395 132	-1 029 036	16 366 096
Stavba	Náměšť nad Oslavou	č. p. 989, na poz. 1752	admin. budova	511	7 556 229	3 486 630	11 042 859
Stavba	Kramolín	na poz. 136, 137, 138/1, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 157	nevyužíváno, staré zemědělské stavby	2 908	12 720 264	-1 390 860	11 329 404

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

Dlužník	Výše jistiny	Výše úroků
Outulný Beta, s.r.o.	79 627 883	16 968 268
Ing. Stanislav Outulný	48 643 135	370 155

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu se sestává z fondového vlastního kapitálu neinvestiční části ve výši 2 406 tis. Kč, tato část se za sledované období nezměnila, a z fondového kapitálu investiční části v hodnotě 1 721 545 tis. Kč. Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména úplný výsledek hospodaření za sledované období v částce 82 282 tis. Kč po zdanění. Počet vydaných investičních akcií se během sledovaného období nezměnil. Aktuální počet investičních akcií je stále 234 333 ks. K žádným emisím, zpětným odkupům, ani výplatě dividend během sledovaného období nedošlo.

Cizí zdroje se podílejí na financování investiční části fondu z 12,08 % a jsou tvořeny dlouhodobými závazky ve výši 194 684 tis. Kč (63,59 % cizích zdrojů) a krátkodobými závazky v celkové výši 111 494 tis. Kč (36,41 % cizích zdrojů).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry a odloženými daňovými závazky. Oproti srovnávacímu období vzrostla souhrnná výše dlouhodobých závazků o 20 730 tis. Kč (tj. o 11,92 %) a to především z důvodu navýšení bankovního úvěru.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů, splatnou daní z příjmu, zápůjčkou od zakladatelské části Fondu a závazkem vůči ovládající osobě klesly oproti minulému období o 81 874 tis. Kč (tj. o 42,34 %). Pokles byl způsoben snížením hodnoty závazků z obchodních jiných vztahů, splatnou daní z příjmu a závazkem vůči ovládající osobě.

6. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU A VYJÁDŘENÍ K OČEKÁVANÝM DOPADŮM PANDEMIE COVID-19

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

Fond bude pokračovat ve správě a optimalizaci nákladů svého portfolia nemovitostních aktiv. Generované výnosy a volné finanční prostředky budou investovány v souladu s investiční strategií a statutem Fondu, tj. do aktiv nemovitostní povahy a také do aktiv v podobě obchodních podílů a akcií. Fond nadále plánuje uskutečňování obchodů prostřednictvím Burza cenných papírů Praha, a.s.

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.

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

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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


Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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



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

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

A Riziko stavebních vad

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

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

A Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

A Ostatní rizika

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

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

7. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní

společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	27702821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o. prostřednictvím ORBIA, spol. s.r.o.	15529827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
ORBIA, spol. s.r.o. prostřednictvím O2lný holding s.r.o.	27732509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
Outulný, a.s.	26230992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o. prostřednictvím Outulný a.s.	28279425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
AKASPOL, a.s.	45479135	Příkop 148/18, Zábrdovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s. KS stavby s.r.o. prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.	27752348 29213606	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Alfa s.r.o.	06002960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	06002978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	06002994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	06002986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	06003001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	51079321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 80 900, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	51079437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 80 900, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s. prostřednictvím Outulný Beta, s. r. o.	44635079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. prostřednictvím ADVANCE PROPERTY 1 a. s	36716715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03 Bratislava Slovenská republika

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

Pohledávky za společností Outulný VHS spol. s r. o. byly v první polovině roku uhrazeny. U některých společností došlo během sledovaného období k pohybu v evidovaném stavu pohledávek, ale pouze v důsledku přepočtu kurzem k poslednímu dni sledovaného období a dopočtu úroků za sledované období. Jedná se o společnosti Outulný BETA, s.r.o. z 98 704 tis. Kč na 96 596 tis. Kč. Fond eviduje pohledávku za společností OK mont – STM, spol. s.r.o. ve výši 583 tis. Kč. Fond eviduje k 30.6.2021 pohledávku vůči panu Ing. Outulnému z titulu zápůjčky ve výši 49 013 290 Kč a dále pohledávku 15 000 tis. Kč jako zálohu na odkup investičních akcií.

Ve spojitosti s některými pohledávkami plynuly Fondu výnosy a náklady, a to v následujících částkách od jednotlivých dlužníků: výnos 750 tis. Kč od Outulný BETA, s.r.o. v podobě úroků a náklad 2 858 tis. Kč v podobě kurzové ztráty.



8. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

- V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena pozice statutárního ředitele a dle změny stanov Článku 24 a dále je nově Statutárním orgánem společnosti představenstvo Fondu. S účinností k 1. 1. 2021 byla zvolena jediným členem představenstva AMISTA IS.
- V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena správní rada Fondu a dle změny stanov Článku 26 a dále je nově kontrolním orgánem společnosti dozorčí rada Fondu. S účinností k 1. 1. 2021 byl zvolen jediným členem dozorčí rady Ing. Svatoslav Outulný.
- Během Účetního období došlo k pravidelné aktualizaci statut Fondu a proběhla pravidelná valná hromada Fondu, která schválila hospodářský výsledek a auditora pro nadcházející účetní období.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu. Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

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

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

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



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

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2021**

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2021		31. 12. 2020	
		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	31 031	-	66 768	-
Obchodní pohledávky	6.3	4 645	-	19 174	-
Poskytnuté zápůjčky	6.4	145 609	-	98 704	-
Investice do nemovitostí	6.5	2 335 804	-	2 328 202	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	17 196	-	299	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 534 285	-	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	97 078	-	113 784	-
Splatná daň z příjmu		785	-	3 016	-
Bankovní úvěr	6.8	123 000	-	103 000	-
Přijatá zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389	-
Závazky vůči ovládané osobě	6.8	11 242	-	74 179	-
Odložený daňový závazek	6.15	71 684	-	70 954	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		306 178	-	367 322	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celková hodnota investičních akcií)	6.9	2 228 107	-	2 145 825	-

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

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

(neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.10	88 224	82 361
Ztráta z přecenění finančních aktiv		-	-195
Úrokové výnosy	6.4	1 120	1 409
Ostatní zisky a ztráty	6.11	-3 633	8 402
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.12	-3 152	-2 400
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.13	-2 564	-2 114
Snížení hodnoty finančních aktiv	6.3	8 360	-
Výsledek před finančními náklady		88 355	87 463
Finanční náklady	6.14	-2 135	-3 533
Výsledek před zdaněním		86 220	83 930
Daň ze zisku	6.15	-3 938	-3 550
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		82 282	80 380
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		82 282	80 380

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2021, ani 30. 6. 2020 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu	
	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplacitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	82 282	80 380
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.15 3 938	3 550
Úrokové výnosy	6.4 -1 120	-1 409
Úrokové náklady	6.14 863	3 383
Kurzové rozdíly u poskytnutých zápůjček	3 095	-
Ztráta z přecenění finančních aktiv	-	419
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-2 368	405
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-16 706	85 199
	69 984	171 927
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6.5 -7 602	-114 969
Poskytnuté zápůjčky	6.4 -48 880	-3 320
Výdaj spojený s nákupem finančních aktiv	-	-3 320
Příjmy z prodeje finančních aktiv	-	12 745
Peníze získané při fúzi pod společným ovládním	-	3 235
Placené daně ze zisku	-5 439	-1 874
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	8 063	67 744

Peněžní toky z financováníČerpání bankovního úvěru a přijetí nebankovní
zápůjčky

6.8 20 000 -

Splátky přijatých zápůjček

6.8 -62 937 -69 133

Placené úroky

6.8 -863 -2 388

Čisté peníze použité při financování**-43 800 -71 521****Čisté zvýšení (snížení) peněz****-35 737 -3 777***Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná
držitelům vyplatitelných investičních akcií*

6.2

Peněžní prostředky na počátku období

66 768 11 859

Peněžní prostředky na konci období**31 031 8 082**peněžní prostředky vztahované k neinvestiční části
Fondu

6.1 17 17

peněžní prostředky Fondu celkem

31 048 8 099

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

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

za pololetí končící 30. června 2021
(v tisících Kč)

	2021	2020
Počáteční zůstatek k 1. lednu	2 145 825	1 641 596
Dopad podnikové kombinace pod společným ovládním	-	-431
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	82 282	80 380
Konečný zůstatek k 30. červnu	2 228 107	1 721 545
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9 508	7 347

Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (fondový kapitál na investiční akcii) byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2021, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2021 (neauditovaný)
(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2021	2 367	39	2 406

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2020	2 367	39	2 406

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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

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

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

Fond je od 15. 12. 2014 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8. Investiční společnost je představenstvem Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje Ing Petr Janoušek. Členem dozorčí rady Fondu je Ing. Svatoslav Outulný. K novému uspořádání orgánů Fondu došlo v lednu 2021.

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

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond 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* je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které přináší reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Novelizace nemá zásadní dopad do účetní závěrky.

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 výkonost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 odložená novelizací z července 2020 na 1. 1. 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Fond nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, 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 červnu 2020 byly vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), jejímž cílem je pomoci společnostem s implementací IFRS 17 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V 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 – 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, neboť dopad leasingu je minimální.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- 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 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IFRS *Practice Statement 2: Zveřejnění účetních pravidel* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021* (vydaná v březnu 2021 s účinností od 1. 4. 2021)

- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (vydaná v únoru 2021 s účinností od 1. 1. 2023)

3 Sezónnost

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

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Během prvního pololetí roku 2021 nebyl přijat žádný další zásadní úsudek, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Fondu:

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

V průběhu mezitímního období roku 2021 trvala různá opatření přijatá jako ochrana proti šíření onemocnění covid-19. Směřem k letním měsícům a s ohledem na rostoucí proočkovanosť docházelo k postupnému uvolňování opatření. Fond je dlouhodobě ve vynikající finanční situaci a jeho činnost spočívající v pronájmu nemovitostí byla zasažena minimálně. Fond drží nemovitosti, kterými jsou logistické haly pronajaté nadnárodním logistickým společností, případně menší stavby pronajaté obchodním řetězcům s hlavním zaměřením na prodej potravin a základních potřeb. Výsledky Fondu za první pololetí roku 2021 jsou o něco lepší, jak výsledky za první pololetí roku 2020, kdy opatření spojená s šířením nemoci covid-19 byla zásadní včetně zásadního utlumení ekonomiky. Účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podniku a vedení Fondu si neuvědomuje žádná rizika, která by tento předpoklad vyvracela a bylo nutné na ně vhodně v účetní závěrce reagovat.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž ocenění prezentované k 30. 6. 2021 vychází z reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2020 ve výši 2 328 202 tis. Kč upravené o přírůstky v celkové výši 7 602 tis. Kč (tj. celkem 2 335 804 tis. Kč).

Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2021 představují přibližně 92 % (31. 12. 2020: 93 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány kvalifikovaným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím

z pronájmu nemovitostí. K dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2021, přičemž v budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení obchodních pohledávek

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

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

K 30. 6. 2021 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 2 302 tis. Kč (31. 12. 2020: 10 662 tis. Kč), přičemž se jedná o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 360 dní. Meziroční změna je způsobena vypořádáním pohledávek, které byly výrazně po splatnosti, ale vůči spřízněným stranám. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 6.3.

Daně ze zisku

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

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 30. 6. 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. Pokud by došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 19 %, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 30. 6. 2021 o 200 714 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	30. 6. 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 30. 6. 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 statutárního ředitele.

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

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

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (30. 6. 2021: 31 031 tis. Kč; 31. 12. 2020: 66 768 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpaní, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu mezitímního období roku 2021 nedošlo k zásadní nepeněžní transakci, která by neměla dopad do výkazu peněžních toků.

6.3 Obchodní pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Obchodní pohledávky, brutto	6 947	29 836
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-2 302	-10 662
Obchodní pohledávky, netto	4 645	19 174

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem). Fond eviduje z minulosti značný objem pohledávek, který je více jak

360 dní po splatnosti a vůči nim jsou vytvořeny 100% opravné položky. Obchodní pohledávky, které vznikly v poslední době jsou s minimálním úvěrovým rizikem, což reflektuje i meziroční vývoj očekávaných úvěrových ztrát:

<i>v tis. Kč</i>	Období	
	od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
Počáteční zůstatek	-10 662	-10 095
odpis pohledávek	-	41
zúčtování nevyužitých opravných položek	8 561	26
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-201	-634
Konečný zůstatek	-2 302	-10 662

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Do 360 dní po splatnosti	Nad 360 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	20 %	30 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	4 263	463	15	36	2 170	6 947
Očekávaná úvěrová ztráta	-85	-93	-5	-18	-2 101	-2 302
Netto hodnota obchodních pohledávek	4 178	371	11	18	69	4 645

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>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.	96 596	98 704
Zápůjčka – Ing. Stanislav Outulný	49 013	-
Poskytnuté zápůjčky celkem	145 609	98 704

Zápůjčka – Outulný Beta, s.r.o.

Zápůjčka ve výši 3 125 tis. EUR poskytnutá slovenské společnosti ovládané panem Outulným. Zápůjčka je fixně úročená sazbou 1,9 % p.a. se splatností k 31. 12. 2021. Za první pololetí roku 2021 Fond uznal ve výsledku hospodaření v souvislosti se zápůjčkou úrokové výnosy 750 tis. Kč a kurzovou ztrátu 2 858 tis. Kč.

Zápůjčka – Ing. Stanislav Outulný

V únoru 2021 byla Fondem poskytnuta zápůjčka majoritnímu vlastníkovi, panu Stanislavu Outulnému, v celkové výši 48 880 tis. Kč. Zápůjčka je z části denominována v EUR (1 217 tis. EUR) a v části v Kč (17 628 tis. Kč). Zápůjčka je úročena úrokovou sazbou 2,10 % p.a. a je splatná nejpozději do 5 let. Za první pololetí roku 2021 byly ve výsledku hospodaření uznány Fondem úrokové výnosy ve výši 370 tis. Kč a kurzová ztráta 237 tis. Kč z přepočtu EUR části zápůjčky.

Zápůjčka je 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 Bíteše, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V průběhu mezitímní období došlo k následujícím změnám v ocenění investic do nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2020	2 328 202
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	7 602
Reálná hodnota k 30. 6. 2021	2 335 804

K 30. 6. 2021 jsou vybrané nemovitosti zastaveny jako ručení vůči zůstatku bankovní úvěr, který je k 30. 6. 2021 výši 123 000 tis. Kč (2020: 103 000 tis. Kč) (viz 6.8).

K 30. 6. 2021 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2020. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny dopadem pandemie COVID-19, výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin.

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	81 161	63 511
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	3 152	2 401

6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté zálohy	2 140	262
Náklady příštích období	40	37
Pohledávky za Ing. Stanislavem Outulným	15 000	-
Ostatní pohledávky	16	-
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	17 196	299

V červnu 2021 Fond vyplatil panu Ing. Stanislavu Outulnému zálohu 15 000 tis. Kč na odkup investičních akcií v celkovém objemu 30 000 tis. Kč. Odkup bude uskutečněn v roce 2022 dle výpočtu čistých aktiv na akcii ve stavu k 31. 12. 2021.

6.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Obchodní závazky	82 973	93 043
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	1 565	7 896
Přijaté kauce	9 190	9 185
Závazky vůči státu	3 017	3 326
Ostatní závazky	333	334
Obchodní a jiné závazky celkem	97 078	113 784
z toho finanční závazky	92 496	102 562
z toho nefinanční závazky	4 582	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>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Bankovní úvěr od UniCredit Bank	123 000	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 je 5 let a je úročen variabilní úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o 1,1 %. Za pololetí končící 30. 6. 2021 Fond vykazuje úrokové náklady ve výši 863 tis. Kč (průměrná úroková sazba 1,4 % p.a.). 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. Úvěr je zastaven nemovitostmi.

Účetní hodnota prezentovaná k 30. 6. 2021 se významně neodchyluje od reálné hodnoty úvěru

Zápůjčka od zakladatelské části Fondu

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

Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Bankovní úvěr	Závazky vůči ovládající osobě	Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020	103 000	74 179	2 389	179 568
peněžní tok – čerpání úvěru	20 000	-	-	20 000
peněžní tok – splacení úvěru	-	-62 937	-	-62 937
peněžní tok – placené úroky	-863	-	-	-863
naběhlé úrokové náklady	863	-	-	863
Konečný zůstatek k 30. 6. 2021	123 000	11 242	2 389	136 631

6.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (30. 6. 2021 i 31. 12. 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.

	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 228 107	2 145 825
Počet investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	9 508	9 157

6.10 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Tržby z pronájmu	81 161	63 511
Tržby ze smluv se zákazníky – služby související s pronájmem	7 063	18 850
Tržby celkem	88 224	82 361

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

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

6.11 Ostatní zisky a ztráty

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu	-	-224
Čistá kurzová ztráta	-3 900	8 613
Ostatní zisky a ztráty	267	13
Ostatní zisky a ztráty celkem	-3 633	8 402

6.12 Náklady související s pronájmem nemovitostí

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Spotřeba materiálu	10	39
Spotřeba energie, plynu, vody	615	502
Úklid	665	154
Opravy a udržování	1 398	1 277
Pojištění nemovitostí	274	212
Ostatní služby	190	216
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	3 152	2 400

6.13 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Poplatky depozitáři	72	72
Administrace fondu	799	580
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	919	786
Daně a poplatky	774	676
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 564	2 114

6.14 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Úrokové náklady	863	3 383
Ostatní finanční náklady	1 272	150
Finanční náklady celkem	2 135	3 533

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

6.15 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
Splatný daňový náklad za běžné období	3 208	3 550
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	730	-
Celkový daňový náklad	3 938	3 550

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2021	Pololetí končící 30. 6. 2020
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	86 220	83 930
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	4 311	4 197
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	-373	-647
Celkový daňový náklad	3 938	3 550
Efektivní daňová sazba	4,57 %	4,23 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	71 684	-	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:

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2020 – odložený daňový závazek	70 954
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	730
Zůstatek k 30. 6. 2021 – odložený daňový závazek	71 684

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:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Ing. Stanislav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Stanislavem Outulným prostřednictvím společnosti O2lny holding s.r.o.)	0,85 %	0,85 %
Držitelé zakladatelských akcií celkem	100,00 %	100,00 %

Pan Ing. Svatoslav Outulný je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2021 drží 97,64 % investičních akcií Fondu. Oproti stavu k 31. 12. 2020 nedošlo ke změně.

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

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

K 30. 6. 2021 zůstává nadále v rámci obchodních závazků závazek ve výši 80 187 tis. Kč vůči pan Ing. Stanislavu Outulnému, který do Fondu přešel v dříve uskutečněných fúzích se spřízněnými společnostmi.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

V průběhu mezitímního období došlo k vypořádání závazků ve výši 62 937 tis. Kč, které Fond evidoval k 31. 12. 2020 vůči ovládající osobě, Ing. Stanislavu Outulnému. K 30. 6. 2021 zůstávají v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč.

V průběhu mezitímního období Fond poskytl novou zápůjčku ovládající osobě, Ing. Stanislavu Outulnému, což vedlo k nárůstu zůstatku zápůjček vůči spřízněným stranám k 30. 6. 2021 (30. 6. 2021: 145 609 tis. Kč; 31. 12. 2010: 98 704 tis. Kč). Bližší informace v části 6.4.

7.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje Ing. Petr Janoušek. Za pololetí končící 30. 6. 2021 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 799 tis. Kč (stejně období roku 2020: 580 tis. Kč).

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

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	181 285	184 646
<i>z toho: Poskytnuté zápůjčky</i>	<i>145 609</i>	<i>98 704</i>
<i>Obchodní a jiné pohledávky</i>	<i>4 645</i>	<i>19 174</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>31 031</i>	<i>66 768</i>
Finanční závazky		
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	229 129	282 130
<i>z toho: Bankovní úvěry</i>	<i>123 000</i>	<i>103 000</i>
<i>Přijaté zápůjčky</i>	<i>2 389</i>	<i>2 389</i>
<i>Závazky vůči ovládaným osobě</i>	<i>11 242</i>	<i>74 179</i>
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	<i>92 498</i>	<i>102 562</i>

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

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne z obchodních pohledávek, poskytnutých zápůjček a peněžních prostředků uložených u bankovních účtech. Stav obchodních pohledávek je průběžně posuzován, úvěrové riziko snižováno prověřováním klientů a současně zálohovými platby, resp. u nájmu složenými kaucemi (30. 6. 2021: 9 190 tis. Kč; 31. 12. 2020: 9 185 tis. Kč). Poskytnuté zápůjčky jsou pouze vůči spřízněným stranám – společnosti ovládané panem Ing. Stanislavem Outulným, resp. přímo vůči němu. Úvěrové riziko existujících pohledávek a v důsledku Fondu je tak považováno za zanedbatelné.

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

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků

(30. 6. 2021: 31 031 tis. Kč; 31. 12. 2020: 66 768 tis. Kč), řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

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

K 30. 6. 2021	Vážený průměr				Celkem
	efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	106 129	-	-	106 129
Bankovní úvěry	1,40 %	1 726	1 726	127 315	130 767
Celkem	x	107 853	1 726	127 315	236 894

K 31. 12. 2020	Vážený průměr				Celkem
	efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	
Neúročené finanční závazky	x	179 129	-	-	179 129
Bankovní úvěry	3,6 %	3 746	3 746	112 365	119 856
Celkem	x	182 875	3 746	112 365	298 985

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

8.3 Měnové riziko

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

K 30. 6. 2021 Fond drží peněžní prostředky přibližně z poloviny v EUR a z poloviny v CZK a vyšší expozici vůči měnovému riziku způsobují poskytnuté zápůjčky denominované v EUR (viz pozn. 6.4). Za pololetí 2021 je uznána ve výsledku hospodaření čistá kurzová ztráta ve výši 3 900 tis. Kč (za první pololetí roku 2020 Fond uznal čistý kurzový zisk 8 613 tis. Kč). Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 30. 6. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace	Denominace	Celkem
	v CZK	v EUR	
Poskytnuté zápůjčky	17 755	127 854	145 609
Obchodní pohledávky	4 645	-	4 645
Peněžní prostředky	16 844	14 187	31 031
Celkem	39 244	142 041	181 285

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 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 2 786 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). Poskytnutím nové zápůjčky v EUR došlo k růstu měnové expozice.

8.4 Úrokové riziko

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

Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními závazky Fondu, které mají proměnlivou úrokovou sazbu a tím je k 30. 6. 2021 pouze bankovní úvěr ve výši 123 000 tis. Kč (31. 12. 2020: 103 000 tis. Kč). Dojde-li ke změně úrokové sazby o 1 %, pak výše roční úrokových nákladů bude vyšší nebo nižší o 1 230 tis. Kč (31. 12. 2020: 1 030 tis. Kč).

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků

K 30. 6. 2021, ani k 31. 12. 2020 nejsou prezentována žádná finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi. Všechny finanční nástroje prezentované v této mezitímní účetní závěrce jsou oceněny naběhlou hodnotou, kterou však lze považovat za aproximaci reálné hodnoty s ohledem na splatnost v krátkém období nebo v případě bankovního úvěru v důsledku variabilního úročení.

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronájemné (2020: 2 335 804 tis. Kč; 2019: 2 328 202 tis. Kč). Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího odborného poradce, který má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě a stanoví reálnou hodnotu pro účely roční účetní závěrky. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému odbornému poradci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

K 30. 6. 2021 ocenění nemovitostí vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2020 a je upraveno o přírůstky, k nimž v průběhu mezitímního období došlo (viz pozn. 6.5). Fond se rozhodl takto postupovat, neboť v průběhu mezitímního období nebyly identifikovány žádné zásadní události, které by významně působily na ocenění nemovitostí v portfoliu Fondu.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí byla stanovena metodou porovnání nebo metodou výnosovou, tj. technikami v úrovni 3. Při použití porovnávací metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec nezaplatí za nemovitost více než jsou náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti. Z teoretického pohledu by nejsrovnatelnější prodejní transakce indikovala prodejní cenu, za kterou by předmětná nemovitost mohla být prodána. Použitou jednotkou srovnání je cena za metr čtvereční (m²). Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitosti a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost. Bližší informace k ocenění reálnou hodnotou jsou poskytovány v roční účetní závěrce.

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

10 Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	2 228 107	2 145 825
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	234 333	234 333
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	9 508	9 157

11 Události po rozvahovém dni

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

- V srpnu 2021 došlo k vyplacení druhé zálohy ve výši 15 000 tis. Kč panu Ing. Stanislavu Outulnému v souvislosti s jeho žádostí o odkup investičních akcií, který se uskuteční v roce 2022 dle hodnoty čistých aktiv na investiční akcie ve stavu k 31. 12. 2021.

Vyjádření ke COVID-19

- Po zhoršení situace na podzim a v zimě roku 2020 byl začátek roku 2021 spojen s přísnými opatřeními a pokračujícími restrikcemi. Na přelomu roku došlo ke spuštění antigenního testování pro veřejnost, které následně bylo doplněno povinným testováním zaměstnanců ve firmách. Dále bylo oficiálně zahájeno očkování proti viru COVID-19, které by mělo vést v budoucnu k rozvolnění opatření a k návratu do normálního stavu před pandemií COVID-19.
- V březnu došlo v důsledku horšící se situace k uzavření škol a školek a následně k vyhlášení zákazu cestování mezi okresy s platností od 1. března. Zároveň došlo k dalšímu omezení otevírací doby obchodů.

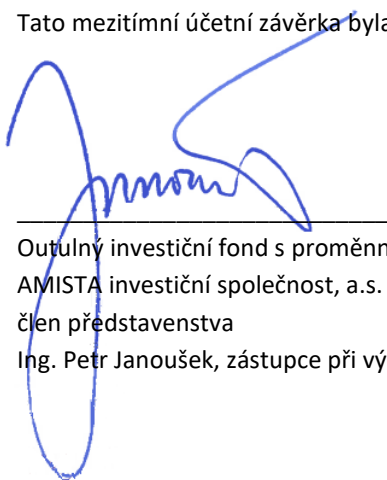
- Po zlepšení situace v dubnu došlo k rozvolnění části opatření a zrušení zákazu cestování mezi okresy a zákazu vycházení v nočních hodinách. Rozvolňování pokračovalo následně i v květnu a červnu 2021.
- Z ekonomického hlediska nebyl epidemiologický vývoj doprovázen dalšími výraznými poklesy aktiv, jako tomu bylo při první vlně pandemie. Výrazný podíl na této skutečnosti má ekonomická podpora vlád a centrálních bank.

Následné události:

- V červenci a srpnu 2021 šíření viru opadlo na minimum stejně jako předchozí rok. Vlády napříč celým světem pokračovaly ve snaze zvýšit proočkovanost obyvatel. Hlavní rizikem přetrvává nárůst počtu nakažených a celkové zhoršení situace, které by mohlo nastat po návratu žáků do škol v podzimních měsících. Nadále aktuální také zůstává riziko vzniku nových mutací odolných proti očkování, což by znamenalo návrat na počátek pandemie. Díky uklidnění situace v letních měsících nedošlo k žádným významným tržním propadům na lokálních či světových trzích.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30.9. 2021.



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

AMISTA investiční společnost, a.s.

člen představenstva

Ing. Petr Janoušek, zástupce při výkonu funkce