

Pololetní finanční zpráva 2025

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

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

Outulný

Outulný

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	13
Výkaz finanční situace (neauditovaný)	15
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	16
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	17
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) (neauditovaný).....	18
Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)	19
Komentáře k účetním výkazům	20

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

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

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

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

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

V Brně dne 30. 9. 2025

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

Outulný

Outulný

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
NID / IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ248 23 244
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/outuln
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 16. 3. 2011
vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17017	
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapísovaný základní kapitál:	2 367 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO 45317054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 27437558 se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")

(dále také „Fond“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2025 emitováno 2 367 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	191 076 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. 2025 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí, které by byly předmětem konsolidace.

4. Činnost Fondu

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

Fond se v první polovině roku 2025 věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události sledovaného období.



Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu. V tomto období Fond započal jednání s dalšími nájemci svých logistických parků tato jednání by měla stabilizovat dosavadní portfolio nájemců.



Hlavní události prvního pololetí fondu:

V prvním pololetí roku 2025 se Fond zaměřil na svoji hlavní činnost, tj. investice do komerčních nemovitostí, jejich technické zhodnocování a stabilizaci portfolia prostřednictvím nových nájemních smluv. Došlo k uzavření pronájmů v Třebíči a k investicím do úprav prostor pro nové nájemce, čímž byla posílena dlouhodobá obsazenost a výnosový potenciál držených aktiv. Ve druhém pololetí pak Fond započal další rozvoj zejména rozšířením okruhu nájemců o významné obchodní a logistické společnosti (např. DEL MONTE GROUP, YASHICA, ALZA.CZ, Hartmann-Rico či Vojenská zdravotní pojišťovna ČR). Současně diverzifikoval své portfolio také finančními investicemi, a to nákupem dluhopisů, například JTSEC F2 6,25/30, GSG 5,75/30, ROHLIK FII 6,00/29 či JTPEG F.CZ 7,25/30, které doplňují stabilní výnosy z nemovitostního segmentu a posilují likviditu Fondu.

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

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

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

Významná část aktiv Fondu (97,03 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelic a Velké Bíteše. Za první pololetí roku 2024 nedošlo k uzavření žádných transakcí spojených s rozšířením portfolia pozemků a staveb.

5. Hospodaření Fondu

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 114 890 tis. Kč. To představuje nárůst o 9 520 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 v minulém roce.

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

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

Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 131 102 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 11 812 tis. Kč. Tyto výnosy zahrnují z 90,97 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, z 1,37 % zisky plynoucí z přecenění finančních aktiv, z 7,35 % úrokové výnosy, a dále pak z 0,31 % ostatní výnosy.

Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 16 126 tis. Kč (včetně dohady na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období zvýšily o 2 206 tis. Kč. Tyto náklady se skládají především z nákladů souvisejících s pronájmem investičního majetku (18,52 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (12,03 %), dohady na DPPO (38,76 %) a z ostatních finančních nákladů (30,69 %). V rámci ostatních finančních nákladů byly primárně evidovány náklady spojené s daní z nemovitostí a kurzové ztráty.

Majetek

Fond oceňuje svůj majetek a závazky v souladu se stanovami a statutem reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky.

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 2025 zvýšila o 109 536 tis. Kč (tj. o 2,61 %) na 4 309 600 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty finančních aktiv o 48 112 tis. Kč (tj. o 23,81 %) a zvýšením peněz a peněžních ekvivalentů o 70 980 tis. Kč, naproti tomu u položky poskytnuté zálohy a ostatní aktiva došlo ke snížení o 7 646 tis. Kč (tj. o 59,71 %) a u obchodních a jiných pohledávek došlo ke snížení o 1 910 tis. Kč (tj. o 41,16 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří níže uvedený nemovitý majetek

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíly+tech zhodnocení	Reálná cena celkem
Pozemek	Brněnské Ivanovice	1433/1, 1433/2,1433/3, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,14 38/2	pozemek	8 396,00	6 467 763,00	88 712 237	95 180 000
Pozemek, stavba	Košíkov	č.p. 83, na poz. 357/4 Košíkov 355/2, 355/6, 356, 357/5, 360/5	pozemek pronájem	22 616	19 067 545,00	115 982 455	135 050 000
Pozemek, stavba	Velké Albrechtice	681, 682, 1800/25, 1800/27	pronájem	10 946	50 785 000,00	30 425 000	81 210 000
Pozemek, stavba	Třebíč	St. 1445, st. 7435, st. 7436, st. 7607, st. 7626, 254/1, 24/5, 254/6, 254/7, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 863/11, 863/14, 863/15, 863/20, 1960/4, 2140/2, St. 1445, st. 7435, č.p. 1342, č.p. 1383, č.p. 1056	pozemek pronájem	30 109	441 606 062,50	211 623 937,50	653 230 000
Pozemek, stavba	Pohořelice nad Jihlavou	2546/77, 2546/79, 2546/151,	pronájem	34 308	401 900 103,21	783 159 896,79	1 185 060 000

		2546/152, 2546/153					
Pozemek, stavba	Postřižín	č.p. 600 na poz.597, 227/43, 227/45	pronájem	15 320	69 848 685,74	81 281 314,26	151 130 000
Pozemek, stavba	Tuřany	č.p.948 na poz.3583/38, 3583/6, 3584	pronájem	2 313	23 559 601,23	28 580 398,77	52 140 000
Pozemek, stavba	Velká Bíteš	Stavba č.p. 698, výrobní hala na parc. 4251/1, 4251/2, 4252, 4254, 4255, 4258, 2862/5, 4222, 4266, 4306	Pozemky, pronájem	110 386	146 101 204,52	1 216 658 795,48	1 362 760 000
Pozemek, stavba	Židlochovice	648/139, 648/143, 648/145	Pozemek, stavby, pronájem	6 639	19 777 486,60	164 362 513,40	184 140 000

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 4 066 158 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 114 890 tis. Kč po zdanění, oproti tomuto byl během sledovaného období proveden odkup investičních akcií v hodnotě 15 000 tis. Kč. Počet vydaných investičních akcií se během sledovaného období snížil. Aktuální počet investičních akcií je 191 076 ks. K žádným emisím nebo výplatě dividend během sledovaného období nedošlo.

Cizí zdroje se podílejí na financování investiční části fondu z 5,65 % a jsou tvořeny dlouhodobými závazky ve výši 158 072 tis. Kč (64,93 % cizích zdrojů) a krátkodobými závazky v celkové výši 85 370 tis. Kč (35,07 % cizích zdrojů).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především odloženými daňovými závazky. Oproti srovnávacímu období se souhrnná výše dlouhodobých závazků zvýšila o 898 tis. Kč (tj. o 0,57 %).

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů, zápůjčkou od zakladatelské části Fondu a závazky vůči ovládací osobě, vzrostly oproti minulému období o 8 748 tis. Kč (tj. o 11,42 %). Zvýšení bylo způsobeno především růstem hodnoty závazků z obchodních jiných vztahů, závazků z titulu odkupu investičních akcií a závazku z titulu splatné daně.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

V následujícím pololetí je záměrem Fondu nadále udržovat, a především technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio, které je schopno dlouhodobě generovat příjmy a zajišťovat tak investorům nadprůměrné zhodnocení vložených finančních prostředků. Fond bude pokračovat ve správě a optimalizaci nákladů svého portfolia nemovitostních aktiv. Generované výnosy a volné finanční prostředky budou investovány v souladu s investiční strategií a statutem fondu, tj. do aktiv nemovitostní povahy a také do aktiv v podobě obchodních podílů a akcií.

V rámci budoucího rozvoje se připravuje schválení několika zápůjček s cílem podpořit růst stávajících aktiv a zlepšit finanční flexibilitu Fondu. Zároveň Fond plánuje uzavřít nové nájemní vztahy pro pronájem komerčních prostor, které mají potenciál významně zvýšit výnosy z nájemného a dále stabilizovat dlouhodobé příjmy.

7. Makroekonomické a geopolitické prostředí

V průběhu roku 2025 se globální ekonomické prostředí nadále vyvíjelo pod vlivem řady geopolitických a obchodních faktorů. Vedle pokračujících dopadů konfliktu na Ukrajině se zvýraznila i nestabilita na Blízkém východě, změny v celních politikách hlavních světových ekonomik a rostoucí význam kybernetické bezpečnosti. Tyto okolnosti se promítají zejména do zvýšené volatility na finančních trzích, do vývoje nákladů vstupů a do nálady investorů. V evropském kontextu nadále pokračují diskuse o rozsahu a formách veřejné podpory vybraných sektorů.

Fond se zaměřuje na investice do komerčních a průmyslových nemovitostí na území České republiky a není v přímém obchodním styku se zeměmi zasaženými uvedenými konflikty ani se nepohybuje v segmentech přímo dotčených celními

opatřeními. Vliv uvedených skutečností se proto na hospodaření Fondu projevuje pouze nepřímo, zejména prostřednictvím vývoje úrokových sazeb, inflace a dostupnosti financování na domácím trhu.

Fond situaci průběžně monitoruje a nadále uplatňuje obezřetný přístup k investicím i správě portfolia s cílem zajištění stability a dlouhodobé hodnoty pro investory.

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

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	277 02 821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o.	155 29 827	Drážní 7, Brno, PSČ 627 00
prostřednictvím ORBIA, spol s.r.o.		
ORBIA, spol. s r.o.	277 32 509	Truhlářská 1108/3, Praha 1, PSČ 110 00
prostřednictvím O2lný holding s.r.o.		
Oufulný, a.s.	262 30 992	Bohunická 133/50, Horní Heršpice, Brno, PSČ 619 00
OUTULNÝ materiály s.r.o.	282 79 425	Ocmanická 978, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
prostřednictvím Oufulný a.s.		

AKASPOL, a.s.	454 79 135	Příkop 148/18, Zábrdovice, 602 00 Brno
Bites Industrial Park a.s.	277 52 348	Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč
KS stavby s.r.o.	292 13 606	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
prostřednictvím Bites Industrial Park a.s.		
Pronem Alfa s.r.o.	060 02 960	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Beta s.r.o.	060 02 978	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Delta s.r.o.	060 02 994	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Gama s.r.o.	060 02 986	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Pronem Epsilon s.r.o.	060 03 001	Náměšť nad Oslavou, Masarykovo nám. 62, PSČ 67571
Outulný Alfa, s. r. o.	510 79 321	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
Outulný Beta, s. r. o.	510 79 437	Lozorno 55, Lozorno, PSČ 809 00, Slovenská republika
ADVANCE PROPERTY 1 a.s.	446 35 079	Kapucínská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika
CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o.	367 16 715	Klariská 7, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská republika

Transakce mezi spřízněnými osobami k 30. 6. 2024 Fondu jsou uvedeny v Komentáři k účetní výkazům kapitola 7.2.

9. Ostatní skutečnosti

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

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2025 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2024, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2024.

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

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2025**

Ovřulný

Ovřulný

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2025

(v tisících Kč)

Poznámka	30. 6. 2025		31. 12. 2024	
	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA				
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-
Peněžní prostředky	6.2	72 714	-	1 734
Obchodní pohledávky	6.3	2 730	-	4 640
Finanční aktiv v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	6.4	250 207	-	202 095
Investice do nemovitostí	6.5	3 978 790	-	3 978 790
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	5 159	-	12 805
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií		4 309 600	-	4 200 064
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-
Vlastní kapitál celkem		-	2 406	-
Obchodní a jiné závazky	6.7	26 827	-	25 678
Splatná daň z příjmu		976	-	227
Přijaté zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389
Závazky vůči ovládající osobě	6.9	55 178	-	48 328
Odložený daňový závazek	6.17	158 072	-	157 174
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		243 442	-	233 796
Čistá aktiva připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	6.10	4 066 158	-	3 966 268

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 2025

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	119 262	106 527
Zisk plynoucí z přecenění finančních aktiv		8 134	10 515
Úrokové výnosy		3 302	2 036
Ostatní zisky a ztráty	6.12	-256	-49
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.13	-3 512	-3 686
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.14	-1 946	-1 575
Daně a poplatky	6.15	-3 851	-3 061
Zrušení (snížení) hodnoty finančních aktiv	6.3	37	212
Výsledek před finančními náklady		121 170	110 919
Finanční náklady	6.16	-29	-14
Výsledek před zdaněním		121 141	110 905
Daň ze zisku	6.17	-6 251	-5 535
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		114 890	105 370
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		114 890	105 370

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2025, ani 30. 6. 2024 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2025

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu	
	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období	114 890	105 370
<i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i>		
Daň ze zisku 6.17	6 251	5 535
Úrokové výnosy	-3 302	-2 036
Zisk z přecenění finančních aktiv 6.4	-8 134	-10 515
Ostatní nepeněžní úpravy	466	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	1 406	3 645
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků	1 149	-388
	112 726	101 611
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí 6.5	-	-26 500
Poskytnuté zápůjčky a nakoupené dluhopisy 6.4	-39 979	-90 254
Splátky poskytnutých zápůjček 6.4	-	36 155
Přijaté úroky	3 302	2 036
Placené daně ze zisku 6.17	-4 604	-5 399
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	71 445	17 650
Peněžní toky z financování		
Platby z titulu odkupu investičních akcií 6.10	-	-20 250
Čisté peníze použité při financování	-	-20 250
Čisté zvýšení (snížení) peněz	71 445	-2 600
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
6.2		
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	1 734	64 679
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	-465	-765
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	72 714	61 314

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2025, ani 30. 6. 2024 nevznikly Fondu žádné peněžní příjmy a výdaje v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

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

za pololetí končící 30. června 2025

(v tisících Kč)

	2025	2024
Počáteční zůstatek k 1. lednu	3 966 268	2 756 441
Odkup investičních akcií (pozn. 6.10)	-15 000	-73 576
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	114 890	105 370
Konečný zůstatek k 30. červnu	4 066 158	2 788 235
Počet investičních akcií (v ks)	191 076	192 351
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	21 280,3178	14 495,5576

Ouřulý

Ouřulý

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2025 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2025	2 367	39	2 406

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2024	2 367	39	2 406

Komentáře k účetním výkazům

Outulný

Outulný

1 Obecné informace

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

Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být 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 obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, Česká republika. Investiční společnost je představenstvem Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje pan Ing. Petr Janoušek. Členem dozorčí rady Fondu je pan Ing. Svatoslav Outulný.

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

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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2025 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost*, která upřesňuje vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla rozšiřuje o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace neměla dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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

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

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji oblasti, které novelizace upravuje, netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond.

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
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

3 Sezónnost

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

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

V průběhu mezitímního období roku 2025 nenastaly žádné významné události, které by vyžadovaly specifický úsudek vedení Fondu ve věci použití účetních pravidel. Nadále platí úsudky, které jsou blíže popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2024, resp. za rok končící 31. 12. 2024. Nad rámec nich je třeba uvést, že Fond a jeho činnost není přímo dotčena vývojem ve světě probíhajících válečných konfliktů, ani vývojem celních politik v oblasti mezinárodního obchodu, a vedení Fondu tak nemuselo s ohledem na tyto události činit žádná specifická rozhodnutí s dopadem na účetní výkaznictví.

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. 2025 vychází z reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2024 ve výši 3 978 790 tis. Kč a je upravena o přírůstek uskutečněný v mezitímním období.

Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2025 představuje přibližně 92 % (31. 12. 2024: 95 %) celkové hodnoty investičních aktiv a snížení podílu je dáno nárůstem zůstatku peněžních prostředků). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány kvalifikovaným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí. K dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2025, 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. 2025 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 7 210 tis. Kč (31. 12. 2024: 7 247 tis. Kč), přičemž se jedná zejména o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 360 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Blíže 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 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 21 %, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v této mezitímní účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 30. 6. 2025 o 505 830 tis. Kč; 31. 12. 2024 o 502 957 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií

5 Provozní segmenty

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

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1. Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
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. 2025 i 31. 12. 2024 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 regulačními požadavky, které požadují zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto aktiva nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

6.2. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty

Všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (30. 6. 2025: 72 714 tis. Kč; 31. 12. 2024: 1 734 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Z celkového zůstatku k 30. 6. 2025 je 9 153 tis. Kč uloženo na termínovaných bankovních účtech (31. 12. 2024: 492 tis. Kč).

Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu prvního pololetí roku 2025 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojeily se ve výkazu peněžních toků.

6.3. Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Obchodní pohledávky, brutto	9 940	11 887
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-7 210	-7 247
Obchodní pohledávky, netto	2 730	4 640

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	-7 247	-7 370
zúčtování nevyužitých opravných položek	37	123
Konečný zůstatek	-7 210	-7 247

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2025:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	2 573	185	40	-	7 142	9 940
Očekávaná úvěrová ztráta	-51	-9	-8	-	-7 142	-7 210
Netto hodnota obchodních pohledávek	2 522	176	32	-	-	2 730

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2024:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	3 908	850	4	-	7 125	11 887
Očekávaná úvěrová ztráta	-78	-43	-1	-	-7 125	-7 247
Netto hodnota obchodních pohledávek	3 830	807	3	-	-	4 640

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

6.4. Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Nakoupené dluhové cenné papíry	94 050	80 252
JTPEG F.CZ 7,75/29	27 189	26 250
JTPEG F.CZ 7,25/30	37 748	37 097
ROHLIK FII 6,00/29	15 057	15 000
EN.-PRO GF 7,50/29	1 930	1 905
GSG 5,75/30	7 020	-
JTSEC F2 6,25/30	5 106	-
Poskytnuté zápůjčky	156 157	121 843
Pronem Delta s.r.o.	73 846	59 141
Pronem Alfa s.r.o.	15 852	3 751
Outulný, a.s.	66 459	58 951
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	250 207	202 095

Nakoupené dluhové cenné papíry

Fond v mezitímním období roku 2025 pokračoval ve své aktivitě investic do dluhových cenných papírů, které jsou veřejně obchodované. Jejich reálná hodnota (úroveň 1 hierarchie reálné hodnoty) je stanovena na základě tržní hodnoty zveřejněné v rámci kotace na Burze cenných papírů Praha. Přecenění bylo provedeno aplikací tržní ceny na počet držných kusů daného instrumentu.

Poskytnuté zápůjčky

Fond k 30. 6. 2025 eviduje tři poskytnuté zápůjčky v rámci své investiční činnosti:

- v srpnu 2023 poskytl zápůjčku společnosti Pronem Delta, s.r.o. (spřízněná strana ovládaná ovládající osobou Fondu), která je splatná do 5 let, tj. do 30. 8. 2028 s možností dřívějšího splacení. Zápůjčka je fixně úročena úrokovou sazbou 8,80 % p.a. a úrok je splatný jednorázově v den úhrady zápůjčky. Zápůjčka byla poskytnuta za účelem financování akvizice nemovitosti „Albert Třinec Lyžbice. Zápůjčka je zajištěna hodnotou investičních akcií ve výši nominální hodnoty poskytnuté zápůjčky
- v červnu 2024 Fond poskytl zápůjčku společnosti Pronem Alfa s.r.o. (spřízněná strana ovládaná ovládající osobou Fondu), která je splatná do 15 let, tj. do 17. 6. 2039 s možností dřívějšího libovolného splacení. Zápůjčka je fixně úročena úrokovou sazbou 7,50 % p.a. a úrok je splatný jednorázově v den úhrady zápůjčky. Zápůjčka byla poskytnuta za účelem financování akvizice pozemku a výstavby v rámci projektu „Retail park Třebíč“. Zápůjčka je zajištěna hodnotou investičních akcií ve výši nominální hodnoty přislíbené částky zápůjčky.
- v srpnu 2024 Fond poskytl zápůjčku společnosti Outulný, a.s. (spřízněná strana ovládaná ovládající osobou Fondu), která je splatná do 15 let, tj. do 30. 8. 2039 s možností dřívějšího splacení. Zápůjčka je fixně úročena úrokovou sazbou 6,69 % p.a. a úrok je splatný jednorázově v den úhrady zápůjčky. Zápůjčka je zajištěna hodnotou investičních akcií ve výši nominální hodnoty poskytnuté zápůjčky.

Zápůjčky jsou oceňovány reálnou hodnotou na bázi metody diskontovaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty).

6.5. Investice do nemovitostí

Fond vlastní nemovitosti (pozemky a stavby) v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytváří nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným přírůstkům, ani úbytkům v portfoliu držných nemovitostí:

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	3 978 790
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-
Reálná hodnota k 30. 6. 2025	3 978 790

K 30. 6. 2025 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2024. 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. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	107 062	94 885
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-3 512	-3 686

6.6. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté provozní zálohy a náklady příštích období	5 114	4 591
Pohledávky z titulu záloh na odkup investičních akcií	-	8 150
Ostatní pohledávky	45	64
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	5 159	12 05

6.7. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Obchodní závazky	3 574	4 261
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	998	1 222
Přijaté kauce	16 233	16 351
Závazky vůči státu	5 619	3 438
Ostatní závazky	403	406
Obchodní a jiné závazky celkem	26 827	25 678
z toho finanční závazky	20 210	21 018
z toho nefinanční závazky	6 617	4 660

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

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

6.8. Zápůjčka od zakladatelské části

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

Zakladatelská část Fondu poskytla v minulosti zápůjčku do investiční části Fondu (pozn. 6.1). Jedná se o vnitrofondový zůstatek, který je však prezentován samostatně s ohledem na povinnost oddělovat majetek a dluhy zakladatelské a investiční části Fondu.

6.9. Závazky vůči ovládající osobě

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů	11 242	11 242
Závazky z odkupu investičních akcií	43 936	37 086
Závazky vůči ovládající osobě celkem	55 178	48 328

K 30. 6. 2025 i k 31. 12. 2024 Fond vykazuje závazek vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 11 242 tis. Kč z titulu naběhlých úroků z dříve emitovaných a v roce 2020 vypořádaných dluhopisů. Závazky z odkupu investičních akcií vycházejí z podaných žádostí o odkup investičních akcií a které jsou průběžně vypořádávány.

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 připadajících držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (30. 6. 2025 i 31. 12. 2024: 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. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	4 066 158	3 966 268
Počet investičních akcií (v ks)	191 076	191 802
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	21 280,3178	20 678,9710

6.11. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Tržby z pronájmu	107 062	94 885
Tržby ze smluv se zákazníky – služby související s pronájmem	12 200	11 642
Tržby celkem	119 262	106 527

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

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

6.12. Ostatní zisky a ztráty

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Čistá kurzová ztráta	-466	-172
Ostatní zisky a ztráty	211	123
Ostatní zisky a ztráty celkem	-255	-49

6.13. Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Spotřeba materiálu	-	63
Spotřeba energie, plynu, vody	984	875
Úklid	336	441
Opravy a udržování	1 571	1 669
Pojištění nemovitostí	532	520
Ostatní služby	89	118
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	3 512	3 686

6.14. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Poplatky depozitáři	1 322	876
Administrace fondu	206	100
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	418	599
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	1 946	1 575

6.15. Daně a poplatky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
Daň z nemovitých věcí	3 851	3 053
Ostatní daně a poplatky	-	8
Daně a poplatky celkem	3 851	2 061

6.16. Finanční náklady

Finanční náklady (2025: 29 tis. Kč; 2024: 14 tis. Kč) zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a jiné finanční náklady.

6.17. Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
<i>Splatný daňový náklad za běžné období</i>	5 353	5 535
<i>Úprava splatné daně související s předchozím obdobím</i>	-	-
Splatný daňový náklad celkem	5 353	5 535
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	898	-
Celkový daňový náklad	6 251	5 535

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2025	Pololetí končící 30. 6. 2024
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	121 142	119 905
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	6 057	5 545
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	194	-10
Celkový daňový náklad	6 251	5 535
Efektivní daňová sazba	5,16 %	4,99 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	30. 6. 2025		31. 12. 2024	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	158 072	-	157 174

Odložený daňový závazek vychází z rozdílu účetních a daňových hodnot držených a pronajímaných nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že nedošlo k zásadní změně v účetních hodnotě a aktualizace reálného ocenění proběhne k 31. 12. 2025, je výše odložené daně zohledněna pouze jako důsledek snížení daňové hodnoty nemovitostí za první pololetí roku 2025.

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. 2024 – odložený daňový závazek	157 174
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-898
Zůstatek k 30. 6. 2025 – odložený daňový závazek	158 072

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Osoba ovládající

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Ing. Svatoslav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Svatoslavem 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. 2025 drží v přímém vlastnictví 97,105 % (2024: 97,125 %) investičních akcií Fondu.

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

7.2. Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 30. 6. 2025 Fond eviduje tři zápůjčky v celkové reálné hodnotě 156 157 tis. Kč (31. 12. 2024: 121 843 tis. Kč), které byly poskytnuty společností, jež jsou ovládány panem Svatoslavem Outulným (pozn. část 6.4).

K 30. 6. 2025 zůstávají vůči panu Svatoslavu Outulnému v návaznosti na odkoupené dluhopisy v roce 2020 nevypořádané závazky z naběhlých úroků v celkové výši 11 242 tis. Kč. Bližší informace v části 6.9.

V souvislosti s odkupem investičních akcií Fond eviduje k 30. 6. 2025 jednak pohledávku vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 8 500 tis. Kč (31. 12. 2024: 8 500 tis. Kč) (vyplacené zálohy na odkup investičních akcií) a závazek z titulu odkupu investičních akcií ve výši 37 086 tis. Kč (31. 12. 2024: 37 086 tis. Kč), který bude vypořádán v roce 2025.

7.3. Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje pan Ing. Petr Janoušek. Za pololetí končící 30. 6. 2025 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 322 tis. Kč (stejně období roku 2024: 876 tis. Kč).

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

8. Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	30. 6. 2025	31. 12. 2024
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	250 207	202 095
Poskytnuté zápůjčky	156 157	121 843
Nakoupené dluhové cenné papíry	94 050	80 252
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	75 489	6 438
Obchodní pohledávky	2 775	4 704
Peněžní prostředky	72 714	1 734
Finanční závazky		
Závazky oceňované reálnou hodnotou	4 066 158	3 966 268
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	4 066 158	3 966 268
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	77 777	71 735
Přijaté zápůjčky	2 389	2 389
Závazky vůči ovládající osobě	55 178	48 328
Obchodní a jiné závazky	20 210	21 018

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

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, nakoupených dluhových cenných papírů 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. 2025: 16 233 tis. Kč; 31. 12. 2024: 16 351 tis. Kč), které dostatečně převyšují nesplacený zůstatek obchodních pohledávek (brutto hodnota pohledávek k 30. 6. 2025: 9 940 tis. Kč; 31. 12. 2024: 11 887 tis. Kč). Většina smluvní hodnoty obchodních pohledávek je ve splatnosti a úvěrové riziko Fondu plynoucí z aktivit spojených s pronájmem nemovitostí lze považovat za minimální. Bližší analýza odhadu očekávané úvěrové ztráty je v části 6.3.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Komerční banky, a.s., která je depozitářem Fondu, dále u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a v neposlední řadě je část peněžních prostředků uložena na běžných účtech u J&T Banka a.s., zejména v souvislosti s investiční činností Fondu spojenou s nákupem dluhových cenných papírů. Všechny banky vykazují dlouhodobě stabilní úvěrový rating a riziko ztráty u peněžních prostředků je vyhodnoceno jako minimální.

Zápůjčky jsou poskytnuty spřízněným společnostem, které jsou v ovládání ovládající osoby Fondu a jsou zajištěny investičními akciemi v hodnotě odpovídající smluvní výši zápůjčky. Nakoupené dluhopisy jsou veřejně obchodované a emitované subjekty s investičním úvěrovým ratingem. Zápůjčky i dluhopisy jsou oceněny reálnou hodnotou včetně zohlednění úvěrového rizika, které je považováno.

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. 2025: 72 714 tis. Kč; 31. 12. 2024: 1 734 tis. Kč), případně velmi likvidních aktiv jako jsou veřejně obchodované dluhopisy (30. 6. 2025: 94 050 tis. Kč; 31. 12. 2024: 80 252 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. 2025	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
Obchodní a jiné závazky	20 210	-	-	20 210
Závazky vůči ovládající osobě	55 178	-	-	55 178
Přijata zápůjčka	2 389	-	-	2 389
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	-	-	4 066 158	4 066 158
Celkem	77 777	-	4 066 158	4 143 935

K 31. 12. 2024	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Celkem
Obchodní a jiné závazky	21 018	-	-	21 018
Závazky vůči ovládající osobě	48 328	-	-	48 328
Přijata zápůjčka	2 389	-	-	2 389
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	-	-	3 966 268	3 966 268
Celkem	71 735	-	3 966 268	4 038 003

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 CZK a v EUR (30. 6. 2025: 49 088 tis. Kč 31. 12. 2024: 474 tis. Kč), s nimiž je spojené případné riziko změny měnového kurzu s dopadem do výsledku hospodaření. Zůstatky obchodních vztahů dosahují v EUR minimálních hodnot, nakoupené dluhopisy i poskytnuté zápůjčky jsou denominovány v CZK.

Fond za mezitímní období končící 30. 6. 2025 zahrnul do výsledku hospodaření celkovou čistou kurzovou ztrátu ve výši -466 tis. Kč (2024: -172 tis. Kč).

Fond 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. 2025 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 992 tis. Kč (31. 12. 2024: 9 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

8.4. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními nástroji, které jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou. Fond k 30. 6. 2025 ani 31. 12. 2024 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a a není tedy vystaven úrokovému riziku budoucích peněžních toků.

Změna tržní úrokové sazby se promítá na valuaci reálné hodnoty investičních aktiv, což se projevuje na expozici cenového rizika, kterému je Fond vystaven.

9. Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

K 30. 6. 2025 ocenění nemovitostí vychází z reálného ocenění stanoveného k 31. 12. 2024 (3 978 790 tis. Kč). Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2024. Nemovitosti držené Fondem nejsou zásadně ovlivněny válečnou situací na Ukrajině, výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin. I s ohledem na ekonomický vývoj v mezitímním období lze odhadovat mírný růst v hodnotě držených nemovitostí.

Bližší informace k reálnému ocenění jsou obsaženy v roční účetní závěrce k 31. 12. 2024 a budou aktualizovány v roční účetní závěrce k 31. 12. 2025.

Reálná hodnota finančních aktiv

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění:

K 30. 6. 2025			
V tis. Kč	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota (úroveň 1)	Reálná hodnota (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	-	-	156 157
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	94 050	-
Obchodní a jiné pohledávky	2 775	-	-
Peněžní prostředky	72 714	-	-
Finanční aktiva celkem	75 489	94 050	156 157

K 31. 12. 2024			
V tis. Kč	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota (úroveň 1)	Reálná hodnota (úroveň 3)
Poskytnuté zápůjčky	-	-	121 843
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	80 252	-
Obchodní a jiné pohledávky	4 704	-	-
Peněžní prostředky	1 734	-	-
Finanční aktiva celkem	208 533	80 252	121 843

Poskytnuté zápůjčky a nakoupené dluhové cenné papíry jsou klasifikovány jako finanční aktiva držená k obchodování a jsou oceňována reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření na pokračující bázi.

Reálná hodnota nakoupených dluhových cenných papírů je stanovena na základě tržní hodnoty zveřejněné v rámci kotace na Burze cenných papírů Praha, tj. v úrovni 1 hierarchie reálné hodnoty. Přecenění bylo provedeno aplikací tržní ceny na počet držených kusů daného instrumentu.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceňovány reálnou hodnotou na bázi metody diskontovaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty) – k diskontování použita úroková sazba v rozmezí 7,02 % - 7,11 % p.a. V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi reálné hodnoty.

Reálná hodnota obchodních pohledávek a peněžních prostředků se významně neodchyluje od jejich zůstatkové hodnoty, v níž jsou vedeny a prezentovány, zejména s ohledem na splatnost v krátkém časovém horizontu.

Reálná hodnota finančních závazků

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních závazků dle typu ocenění:

	K 30. 6. 2025	
V tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné závazky	20 210	-
Závazky vůči ovládající osobě	55 178	-
Přijaté zápůjčky	2 389	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	4 066 158
Finanční závazky celkem	77 777	4 066 158

	K 31. 12. 2024	
V tis. Kč	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Obchodní a jiné závazky	21 018	-
Závazky vůči ovládající osobě	48 328	-
Přijaté zápůjčky	2 389	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	3 966 268
Finanční závazky celkem	71 735	3 966 268

Reálná hodnota obchodních závazků, závazků vůči ovládající osobě, resp. přijaté zápůjčky se významně neodchyluje od jejich zůstatkové hodnoty, v níž jsou vedeny a prezentovány, zejména s ohledem na splatnost v krátkém časovém horizontu, resp. již proběhnuté jejich zesplatnění.

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií, který je prezentován jako čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií je odhadována jako ve výši rozdílu reálné hodnoty aktiv a závazku Fondu. Jeho výše je tak ovlivněna zejména oceněním investic do nemovitostí a investičních finančních aktiv.

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 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 – 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. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	4 066 158	3 966 268
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	191 076	191 802
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	21 280,3178	20 678,9710

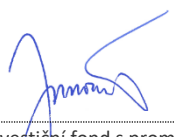
12. Události po rozvahovém dni

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

13.Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. září 2025.

V Brně dne 30. 9. 2025



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

Outulný

Outulný