

Výroční finanční zpráva 2025

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah..... | 2 |
| Čestné prohlášení..... | 4 |
| Informace pro akcionáře..... | 5 |
| Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí..... | 16 |
| Profil Fondu a skupiny..... | 23 |
| Zpráva o vztazích..... | 31 |
| Účetní závěrka k 31. 12. 2025..... | 35 |
| Komentáře k účetním výkazům..... | 38 |
| Zpráva nezávislého auditora..... | 62 |

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

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

| | |
|----------------------|--|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond | Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

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

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

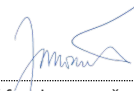
Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 29. 5. 2026



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

člen představenstva

Ing. Petr Janoušek

pověřený zmocněnec

Outulný

Outulný

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

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

1. Orgány fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada fondu jako mateřské společnosti

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

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

Rozhodování valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 20 stanov Fondu:

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání představenstva,
- d) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce představenstva,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma představenstva, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,

- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

1.2 Představenstvo Fondu jako mateřské společnosti

| | | |
|----------------------------|---|---|
| Představenstvo | AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 | (od 1. 1. 2021) |
| Zastoupení právnické osoby | Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec Mgr. Jiří Frankič , pověřený zmocněnec Tomáš Vinkler, BSc. , pověřený zmocněnec Ing. Marta Čtvrtníčková , pověřený zmocněnec | (od 1. 1. 2021) (od 5.12.2025) (od 5.12.2025) (od 5.12.2025) |

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

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

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

- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů,
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

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

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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

1.3 Dozorčí rada Fondu jako mateřské společnosti

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

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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

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

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

1.4 Výbor pro audit Fondu jako mateřské společnosti

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

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

Člen výboru pro audit:

Mgr. Pavel Bareš
narozen: 23. 9. 1977

(od 1. 12. 2022)

V letech 2019-2022 byl členem představenstva AMISTA IS od roku 2022 pak zasedá v dozorčí radě. Mgr. Pavel Bareš působí od roku 2001 v advokacii, v jejímž rámci se dlouhodobě specializuje na komplexní právní zajištění investic a akvizic, včetně řešení nemovitostní agendy a investičních projektů.

Člen výboru pro audit:

Ing. Petr Janoušek
narozen: 22. 2. 1973

(od 8. 1. 2016)

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

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

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

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

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

1.5 Politika rozmanitosti Fondu jako mateřské společnosti

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

1.6 Majetkové účasti

K 31. 12. 2025 Fond nevlastnil žádnou majetkovou účast.

1.7 Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních

prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

1.8 Kodex řízení a správy Fondu

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

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

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

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

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

2. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

Ostatní vedoucí osoby

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Portfolio manažer **Radim Vitner**
vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer **Ing. Robert Mocek**
vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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

Portfolio manažer **Ing. Karolína Kostecká**
 Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

Portfolio manažer **Ing. Ivana Lacová**
 Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer, kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. Eur a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Portfolio manažer **Ing. Radomíra Crkvová**
 Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

3. Osoby s řídicí pravomocí

Statutární orgán

Řídicí osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

| | | |
|----------------------------|---|---|
| Představenstvo | AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 | (od 1. 1. 2021) |
| Zastoupení právnické osoby | Ing. Petr Janoušek , pověřený zmocněnec Mgr. Jiří Frankič , pověřený zmocněnec Tomáš Vinkler, BSc. , pověřený zmocněnec Ing. Marta Čtvrtníčková , pověřený zmocněnec | (od 1. 1. 2021) (od 5.12.2025) (od 5.12.2025) (od 5.12.2025) |

Kontrolní orgán

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

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

Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry představující podíl na Fondu.

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Jméno: | Ing. Svatoslav Outulný |
| počet akcií (ks): | 186 721 ks investičních akcií Fondu |

4. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

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

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

5. Údaje o počtu cenných papírů fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Člen dozorčí rady držel ve svém vlastnictví celkem 2 347 ks zakladatelských akcií a 186 721 ks investičních akcií Fondu.

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

6. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Evidence zakladatelských akcií

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

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

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

Evidence investičních akcií

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

7. Odměny účtované externími auditory

Celková částka účtovaná ze strany auditora AUDIT ONE s.r.o. auditorské činnosti a za ověření účetní závěrky Fondu činí 200 000,- Kč. Žádné další služby a úplaty nebyly auditorovi poskytovány. Informace k nákladům za audit Účetní závěrky jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

8. Dividendová politika Fondu

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

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

9. Významná soudní a rozhodčí řízení

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

10. Struktura vlastního kapitálu Fondu

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

| Druh | Zakladatelské akcie | Investiční akcie – Třída A |
|---|--|---|
| ISIN | | CZ0008041860 |
| Forma | Kusové akcie na jméno | Kusové akcie na jméno |
| Podoba | Listinné | Zaknihované |
| Jmenovitá hodnota | Bez jmenovité hodnoty | Bez jmenovité hodnoty |
| Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%) | 100 | |
| Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks) | 2 367 | 191 076 |
| Počet akcií vydaných v Účetním období (ks) | 0 | 0 |
| Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks) | 0 | 726 |
| Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks) | 0 | 0 |
| Název emise | | Investiční akcie třídy A |
| Obchodovatelnost | Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu | Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu |

Ostatní skutečnosti

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

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

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni

Po rozhodném dni nenastaly žádné významné události.

11. Omezení převoditelnosti cenných papírů

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

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

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

12. Akcionářské struktury konsolidačního celku

Fond (mateřská společnost)

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

13. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

14. Omezení hlasovacích práv

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

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

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

15. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

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

16. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

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

17. Zvláštní působnost orgánů

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

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;

- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

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

18. Významné smlouvy při změně ovládnání Fondu

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

19. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

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

20. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

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

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

| | |
|---------------|--|
| Fond | Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

1. Přehled podnikání

Investiční cíl a strategie

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

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

Druhy majetkových hodnot

Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství

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

pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;

- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

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

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

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

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

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

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

- výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
- poskytování zápůjček fyzickým a právnickým osobám;
- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provozování realitní činnosti;
- provádění stavební činnosti;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

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

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

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny podle zvláštního právního předpisu, v níž budou Fond a obchodní zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90 % podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

Movité věci

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

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

Poskytování úvěrů a zápůjček, nabývání úvěrových pohledávek

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

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

Pohledávky z obchodního styku

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

Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

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

2. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

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

Vedle vyhledávání tržních investičních příležitostí na získání dalších nemovitostí, zejména vhodných pozemků pro realizaci budoucích investičních cílů, které by zapadly do portfolia nemovitostí v regionu, se Fond v Účetním období věnoval převážně dalším budováním a cenovým úpravám portfolia nájemců svých nemovitostí. Zároveň Fond výrazně rozšířil svoje portfolio o další investiční nástroje viz níže.

Během sledovaného období Fond realizoval tyto investice:

Pronájem nebytových prostor k.ú. a obec Třebíč - Mgr. Lenka Kijová, k datu 28.2.2025.

Dodatek č. 1 k NS Třebíč – Smítal, k datu 8.4.2025.

Pronájem plochy pro Z-BOX Penny Třebíč - Zásilkovna s.r.o., k datu 8.4.2025.

Pronájem plochy pro Z-BOX Penny Velké Albrechtice - Zásilkovna s.r.o., k datu 8.4.2025.

Dodatek č. 1 k NS Židlochovice - Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., k datu 23.5.2025.

Nákup dluhopisu CSG, k datu 10.6.2025, objem 7 000 tis. Kč.

Dodatek č. 1 k NS Pohořelice - DHL Supply Chain s.r.o., k datu 30.5.2025.

Dodatek č.1 k NS ze dne 23.6.2022 Brno-Bystrc - NGUYEN Huu Khánh, k datu 30.6.2025.

NS Třebíč - DEL MONTE GROUP s.r.o., k datu 30.6.2025.

NS Třebíč - YASHICA s.r.o., k datu 15.7.2025.

NS Velká Bíteš - HARTMANN - RICO a.s., k datu 15.7.2025.

NS Třebíč - Alza.cz a.s., k datu 14.8.2025.

Nákup JT Arch, k datu 8.8.2025, objem 73 115 tis. Kč.

NS Třebíč - Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, k datu 17.10.2025.

NS Třebíč - Ing. Jan Janíček, k datu 10.10.2025.

NS Třebíč - Ing. Ivana Kovaříková, k datu 31.10.2025.

Dodatek č. 3 k NS Židlochovice - TOBACCO DC s.r.o., k datu 9.12.2025.

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

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

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

3. Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a komentář k účetním výkazům, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy.

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

Hospodaření Investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 290 385 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména tržbami z pronájmu a poskytovaných služeb ve výši 229 230 tis. Kč, přeceněním investic do nemovitostí ve výši 82 190 tis. Kč a úrokovými výnosy ve výši 7 788 tis. Kč. Nejvyšší nákladovou položkou jsou náklady související s pronájmem nemovitostí ve výši 12 024 tis. Kč, ztrátou z přecenění finančních aktiv ve výši 11 756 tis. Kč. Dále se jedná o daně a poplatky ve výši 3 858 tis. Kč a správní, ekonomické a právní náklady ve výši 3 288 tis. Kč.

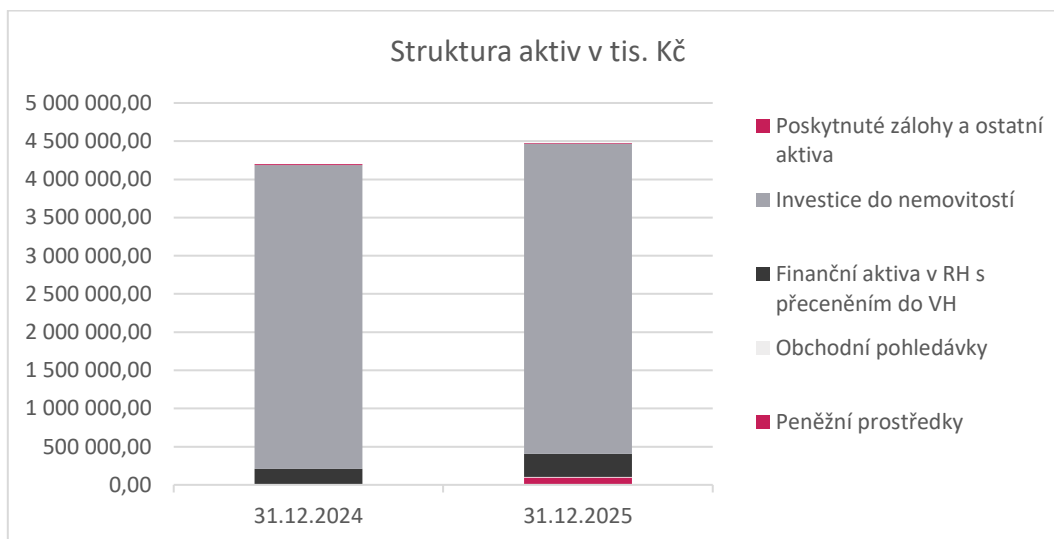
Hospodaření Neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

4. Stav majetku investiční části Fondu a skupiny

Hodnota portfolia Fondu oproti srovnávacímu období vrostla o 6,52 %. Nárůst aktiv byl způsoben zejména zvýšením hodnoty finančních aktiv, a to o 101 653 tis. Kč, zvýšením peněžních prostředků o 96 144 tis. Kč a zvýšením hodnoty investice do nemovitostí o 82 190 tis. Kč. Investiční portfolio Fondu je financováno z 94,48 % hodnotou připadající k emitovaným investičním akciím, ze 5,52 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a závazky vůči ovládaným osobám).

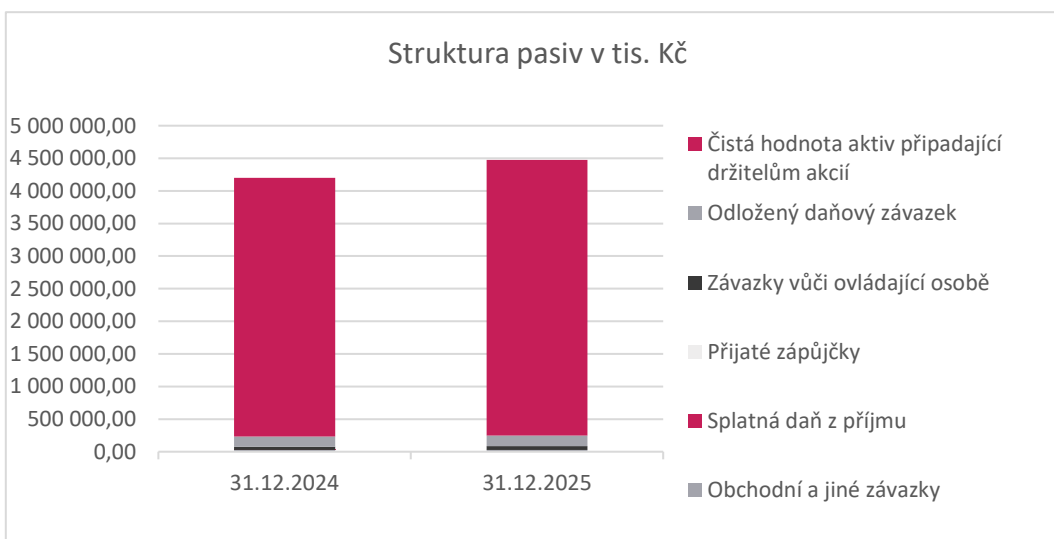
AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva investiční části v celkové výši 4 473 890 tis. Kč. Ta jsou tvořena především investičním majetkem v hodnotě 4 060 980 tis. Kč, finančními aktivy oceňovanými RH s přeceněním do VH ve výši 303 748 tis. Kč (pohledávky za nebankovními subjekty a dluhové cenné papíry a akciemi), poskytnutými zálohami a ostatními aktivy ve výši 6 617 tis. Kč, obchodními pohledávkami ve výši 4 667 tis. Kč a peněžními prostředky ve výši 97 878tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva investiční části Fondu ve výši 4 473 890 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou připadající držitelům investičních akcií ve výši 4 227 122 tis. Kč, odloženým daňovým závazkem ve výši 162 700 tis. Kč, závazky vůči ovládající osobě ve výši 55 178 tis. Kč, obchodními a ostatními závazky ve výši 26 501 tis. Kč a přijatými zápůjčkami ve výši 2 389 tis. Kč.



CASH FLOW

Peněžní prostředky byly ke Dni ocenění o 96 144 tis. Kč vyšší oproti konci minulého účetního období. Peněžní tok generovaný z provozní činnosti je 97 336 tis. Kč, oproti minulému období se jedná o snížení o 77 047 tis. Kč. Peněžní prostředky držené investiční částí Fondu byly na konci sledovaného období 97 878tis. Kč.

5. Stav majetku neinvestiční části Fondu

AKTIVA

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

PASIVA

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

6. Podstatné investice

V účetním období docházelo k běžné údržbě majetku, významné investice jsou uvedeny v bodě 2. Činnost fondu v účetním období

7. Regulační prostředí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2022 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

8. Výhled na následující období

V roce 2026 Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nadále rozvíjí svou investiční strategii kombinující stabilní výnosy z dluhopisových nástrojů s investicemi do nemovitostních projektů a komerčních nájmu.

Fond se bude i nadále věnovat své běžné činnosti, což je zejména správa a zhodnocení stávajícího portfolia nemovitostí užívaných především jako logistické a výrobní haly a obchodní centra, které přinášejí fondu významné výnosy a tím i prostředky využívané pro další rozvoj. Bude i nadále vyhledávat a vyhodnocovat další investiční příležitosti, a i v budoucnu nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s. Fond bude pokračovat v dokončení započatých projektů – především ve zhodnocování stávajících staveb. Fond pokračuje v uzavírání nových a obnovování stávajících nájemních v souvislosti se zvýšením inflace a aktuálních tržních podmínek. V plánuje je rovněž i investování volných peněžních prostředků prostřednictvím nástrojů kapitálového trhu.

Shrnutí investiční strategie fondu

Fond aktuálně realizuje svou investiční činnost prostřednictvím dvou hlavních pilířů:

1. **Investice do firemních dluhopisů** – Fond pravidelně zařazuje do portfolia emisní tranše renomovaných emitentů s předvídatelným výnosem a transparentní strukturou zajištění.
2. **Nemovitostní segment se zaměřením na nájemní a developerské projekty** – Fond aktivně spravuje portfolia nemovitostí určených k pronájmu (např. komerční prostory nebo plochy pro logistické účely – Zásilkovna), zároveň poskytuje úvěry/půjčky pro účely developerské činnosti. Dlouhodobé smluvní vztahy s nájemci přinášejí stabilní příjem.

Vyjádření k očekávaným dopadům aktuální geopolitické situace

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

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, TPA, Hartmann nebo MAN. Obchodní centra jsou v pronájmu řetězců PENNY a Albert se zaměřením na potraviny. Vzhledem k těmto uvedeným skutečnostem neočekáváme významné ohrožení výnosů z pronájmu ani žádné ohrožení z hlediska budoucího plnění z finančních aktiv.

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

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

- Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.
- Vzhledem k obchodnímu modelu Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost identifikovala především následující typy souvisejících rizik:
 - a) Enviromentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
 - b) Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
 - c) Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu.
- Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých Společností obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu Fondu.
- Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:

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

Identifikační údaje:

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

Sídlo:

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

Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou www.amista.cz/outuln.

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

Zapisovaný základní kapitál:

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

Akcie:

Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

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

Akcie k Investiční části majetku Fondu:

191 076 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie třídy A) ISIN: CZ0008041860

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

Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu: 4 227 122 tis. Kč

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond nemá zaměstnance.

Hlavní akcionáři

Ing. Svatoslav Outulný

| | |
|---|----------------------------|
| dat. nar.: | 11. 11. 1973 |
| bytem: | č. p. 117, 675 71 Ocmanice |
| výše podílu na investiční části Fondu | |
| připadající na investiční akcie třídy A: | 97,73 % |
| účast na kapitálu investiční části Fondu | 97,73 % |
| výše podílu na neinvestiční části Fondu: | 99,15 % |
| účast na kapitálu neinvestiční části Fondu: | 99,15 % |
| účast na hlasovacích právech Fondu: | ano, 2 347 hlasů |
| typ účasti: | přímá |

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

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Během Účetního období Fondu nedošlo k žádným změnám.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

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

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

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

Portfolio manažer

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

4. Údaje o depozitáři Fondu

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

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu

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

7. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňováni ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 59 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 70 713 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 58 835 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 11 878 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0 Kč. Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 19 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 34 733 tis. Kč.

8. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

Majetek Investiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 4 060 980 tis. Kč, finančními aktivy oceňovanými RH s přeceněním do VH ve výši 303 748 tis. Kč (pohledávky za nebankovními subjekty a dluhové cenné papíry) a peněžními prostředky ve výši 97 878 tis. Kč.

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

| popis | katastrální území | p.č./č.p. | způsob využití | výměra [m ²] | pořizovací cena | oceňovací rozdíly+tech zhodnocení | reálná cena celkem |
|-----------------|--------------------|--|------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------|
| Pozemek | Brněnské Ivanovice | 1433/1, 1433/2,1433/3, 1434/2,1434/4, 1435/1,1435/4,1438/2 | pozemek | 8 396,00 | 6 467 763,00 | 95 542 237 | 102 010 000 |
| 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 | 116 302 455 | 135 370 000 |
| Pozemek, stavba | Velké Albrechtice | 681, 682, 1800/25, 1800/27 | pronájem | 10 946 | 50 785 000,00 | 30 405 000 | 81 190 000 |
| 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, | pozemek pronájem | 30 109 | 441 606 062,50 | 285 103 937,5 | 726 710 000 |

| | | | | | | | |
|--------------------|----------------------------|---|---------------------------------|---------|----------------|------------------|---------------|
| | | 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, stavba | Pohořelice nad Jihlavou | 2546/77, 2546/79, 2546/151, 2546/152, 2546/153 | pronájem | 34 308 | 401 900 103,21 | 810 219 896,79 | 1 212 120 000 |
| Pozemek, stavba | Postřižín | č.p. 600 na poz.597, 227/43, 227/45 | pronájem | 15 320 | 69 848 685,74 | 74 581 314,26 | 144 430 000 |
| Pozemek, stavba | Tuřany | č.p.948 na poz.3583/38, 3583/6, 3584 | pronájem | 2 313 | 23 559 601,23 | 30 150 398,77 | 53 710 000 |
| 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 | 1 171 978 795,48 | 1 318 080 000 |
| Pozemek, stavba | Židlochovice | 648/139, 648/143, 648/145 | Pozemek, stavby, pronájem | 6 639 | 19 777 486,60 | 175 002 513,4 | 194 780 000 |

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

9. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

10. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti. V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

11. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

13. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

| K datu | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč): | 2 405 640 | 2 405 640 | 2 405 640 |
| Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 2 367 | 2 367 | 2 367 |
| Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks): | 0 | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč): | 1 016,3242 | 1 016,3242 | 1 016,3242 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč): | 4 227 123 216 | 3 966 268 163 | 2 756 440 031 |
| Počet emitovaných investičních akcií | | | |

| | | | |
|--|-------------|--------------------|-------------|
| v oběhu ke konci Účetního období: | 191 076 | 191 802 | 212 385 |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks): | 0 | 0 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období: | 726 | 20 583 | 6 431 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 akcii (Kč): | 22 122,7324 | 20 678,9710 | 12 978,5061 |

14. Informace o podstatných změnách statutu fondu

- Během účetního období nedošlo ke změnám statutu.

15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

17. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

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

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- Investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, navzájem,
- Osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,
- včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

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

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

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

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

Mgr. Jiří Frankič

(od 5.12.2025)

narozen: 24.6.1978

pracovní adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Vystudoval právo na západočeské univerzitě v Plzni. Od roku 2022 působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., kde postupně zastával pozici právníka, Ředitel oddělení právní a compliance a od roku 2024 působí jako investiční ředitel. Před působením v AMISTA IS se věnoval řízení M&A projektů pro skupinu Erste.

Tomáš Vinkler, BSc.

(od 5.12.2025)

narozen: 3.10.1976

pracovní adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Vystudoval obor Business Administration na State University of New York a je držitelem profesního certifikátu ACCA, FCCA (Association of Chartered Certified Accountants). Profesioně má více než třináctileté manažerské zkušenosti z nadnárodní společnosti Vistra, poskytovatele profesionálních služeb, kde se dlouhodobě věnoval řízení a rozvoji služeb v oblasti správy struktur a klientských řešení. Od roku 2025 působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., jako generální ředitel. Ve své roli se zaměřuje na další rozvoj společnosti, zejména prostřednictvím inovací, moderních technologií, proklientského přístupu a odborného zázemí zaměstnanců, přičemž navazuje na stabilní historii a důvěru klientů i investorů.

Ing. Marta Čtvrtníčková

(od 5.12.2025)

narozen: 6.8.1989

pracovní adresa: Třída Kpt. Jaroše 28, 602 00 Brno

Vystudovala Provozně ekonomickou fakultu Mendelovy univerzity v Brně. Profesioně se dlouhodobě pohybuje na pomezí řízení, administrace a regulovaného prostředí investičních fondů. Od roku 2020 působí ve společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., kde postupně zastávala pozice account administrátora, vedoucí oddělení Account administrace a od roku 2024 působí jako ředitelka administrace. Ve své roli odpovídá zejména za vedení administrativních a backoffice týmů, účetnictví fondů, oceňování majetku, reporting a plnění regulatorních povinností dle ZISIF vůči investorům, deponitářům a dohledovým orgánům.

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

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do 16. 1. 2023).
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do 1. 10 2022).

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

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

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady:

Ing. Svatoslav Outulný

(od 1. 1. 2021)

narozen: 11. 11. 1973

pracovní adresa: Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou

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

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

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

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

| Společnost | Funkce | Od (-Do) |
|--|---|-----------------------|
| AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno | Člen statutárního orgánu | 4.7.2017 |
| AKASPOL a.s. Příkop 148/18, Zábrdovice (Brno-střed), 602 00 Brno | Správní rada | 4.7.2017 |
| CZ Outulný s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč | Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem | 8.4.2016 |
| kfc Chodov s.r.o. Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč | Člen statutárního orgánu, jednatel | 8.4.2016 |
| O2lný holding s.r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem | 22.9.2006 |
| OK mont – STM, spol. s r. o. Brno, Drážní 7, PSČ 627 00 | Člen statutárního orgánu, jednatel | 30.4.2015 |
| ORBIA, spol. s r. o. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha | Člen statutárního orgánu, jednatel | 29.5.2007 |
| Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Truhlářská 1108/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha | Správní rada | 30.3.2017 |
| Bites Industrial Park a.s., /vymazáno/, Komenského nám. 1342/7, Horka-Domky, 674 01 Třebíč, | Správní rada | 6.8.2018 7.12.2020 |
| OUTULNÝ materiály s.r.o. Ocmanická 978, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 10.4.2008 |
| Outulný VHS spol. s r.o. Ocmanická 989, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 1.3.2013 |
| KS stavby s.r.o. | Společník s vkladem | 4.12.2020 |
| Outulný, a.s. Bohunická 133/50, Horní Heršpice, 619 00 Brno | Člen představenstva, místopředseda | 10.3.2009 |
| Pronem Alfa s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 7.4.2017 |
| Pronem Alfa s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Společník s vkladem | 7.4.2017 |
| Pronem Beta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Společník s vkladem | 7.4.2017 |
| Pronem Beta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 7.4.2017 |
| Pronem Delta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 7.4.2017 |
| Pronem Delta s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Společník s vkladem | 7.4.2017 |
| Pronem Epsilon s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Společník s vkladem | 7.4.2017 |
| Pronem Epsilon s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 7.4.2017 |
| Pronem Gama s.r.o. Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Člen statutárního orgánu, jednatel | 7.4.2017 |
| Pronem Gama s.r.o., Masarykovo nám. 62, 675 71 Náměšť nad Oslavou | Společník s vkladem | 7.4.2017 |
| Outulný Alfa, s.r.o., Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika | Společník s vkladem | 7.9.2017 |
| Outulný Alfa, s.r.o., Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika | Člen statutárního orgánu, jednatel | 7.9.2017 |
| Outulný Beta, s. r. o, Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika | Člen statutárního orgánu, jednatel, společník s vkladem | 5.9.2017 |

| | | |
|---|---|------------|
| CREOTAX s.r.o., Lozorno 55, 80 900, Slovenská republika | Člen statutárního orgánu, jednatel | 18.1.2017 |
| CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o., Klariská 7, 811 03, Bratislava 811 03, Slovenská republika | Člen statutárního orgánu, jednatel | 28.12.2017 |
| ADVANCE PROPERTY 1 a.s., Kapucínská 7, Bratislava 811 03 Slovenská republika | Člen statutárního orgánu, předseda představenstva | 23.12.2017 |

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

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

18. Významné smlouvy

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

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

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

- Žádné takové smlouvy nebyly uzavřeny.

19. Regulované trhy

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

20. Rating

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

21. Alternativní výkonnostní ukazatele

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

22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni fond pokračoval v realizaci své investiční strategie.

23. Komentář k přílohám

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

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

Další informace jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům.

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

Zpráva o vztazích

| | |
|----------------------|--|
| Fond | Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 |

1. Úvod

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

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

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

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

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

Ovládající osoba

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

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti O2lný holding s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OK mont – STM, spol. s.r.o., a to prostřednictvím společnosti ORBIA, spol. s r.o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný, a.s. když v rozhodném období vlastnila 84 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ORBIA, spol. s r.o. a to prostřednictvím společnosti O2lný holding s.r.o., jež v rozhodném období vlastnila 90 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti OUTULNÝ materiály s.r.o. a to prostřednictvím společnosti Outulný, a.s., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti AKASPOL, a.s. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti KS stavby s.r.o., a to prostřednictvím 100% podílu ve společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Alfa s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Beta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Delta s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Gama s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Pronem Epsilon s.r.o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Alfa, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti Outulný Beta, s. r. o. když v rozhodném období vlastnila 100 % akcií společnosti.
- Ovládající osoba v Účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti ADVANCE PROPERTY 1 a.s. a to prostřednictvím společnosti Outulný Beta, s. r. o., jež v rozhodném období vlastnila 100 % podíl ve společnosti.

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

3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

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

4. Způsob a prostředky ovládání

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

5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

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

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

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

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- V Účetním období nebyly takové smlouvy uzavřeny.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o převodu obchodní podílu (Outulný Beta) ze dne 13. 9. 2018.
- Smlouva o zápůjčce Ing. Svatoslav Outulný ze dne 12. 2. 2021.
- Dohoda o odstoupení smlouvy o převodu obchodního podílu.
- Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání – Tabák Houška – OC Židlochovice ze dne 14. 11. 2017.
- Nájemní smlouva – Teta drogerie a lékárny, s.r.o. – OC Židlochovice ze dne 10. 10. 2017.
- Smlouva o zřízení služebnosti ze dne 7. 12. 2016.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 14. 12. 2016.
- Smlouva o poskytování bezpečnostních služeb ze dne 20. 9. 2016.
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 9. 2015.
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 8. 2015.
- Smlouva o nájmu plochy ze dne 1. 8. 2015.
- Smlouva o odkupu dluhopisů ze dne 9. 9. 2020.
- Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 31. 12. 2020.

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v Účetním období

- V Účetním období nebyly takové smlouvy uzavřeny.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o dílo Fond/Outulný a.s. ze dne 2. 5. 2024.
- Smlouva o zápůjčce Fond/Pronem Alfa s.r.o. ze dne 17. 6. 2024.
- Smlouva o zápůjčce Fond/Outulný a.s. ze dne 30. 8. 2024.
- Smlouva o zápůjčce Fond / Pronem Delta s.r.o. ze dne 30.8.2023.
- Smlouva o postoupení pohledávky Ing. Svatoslav Outulný – Fond – Outulný Beta, s.r.o.
- Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím 13. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Smlouva o zápůjčce – 73 000 tis. Kč 13. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Dohoda o převodu práv a povinností ze smluv (Manuli Hydraulics) 10. 9. 2018 / Bites Industrial Park a. s.
- Smlouva o poskytnutí sídla ze dne 15. 11. 2018 Bites Industrial Park a. s.
- OKAY s.r.o., Smlouva o nájmu ze dne 2. 11. 2015.
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 13. 8. 2019 (Fond x Bíteš Industrial Park, a.s.).
- Smlouva o dílo 10. 10. 2019 (Fond x Outulný a.s.).
- 14. 4. 2020 Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu – Fond / AMISTA IS / Outulný a.s.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 4 Smlouva o zápůjčce mezi Fondem a Outulný Beta, s.r.o.
- 26. 10. 2020 Dodatek č. 3 Dohoda o převzetí dluhu mezi Fondem CF INVEST – Liptovský Mikuláš, s.r.o. a Outulný Beta, s.r.o.

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

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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

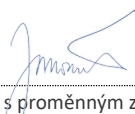
8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

9. Prohlášení

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

V Praze dne 29. 4. 2026


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

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Účetní jednotka:

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

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

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 5. 2026

Outulný

Outulný

Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2025

Aktiva

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2025 | | 31. 12. 2024 | |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | 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 | 97878 | - | 1 734 | - |
| Obchodní pohledávky | 6.3 | 4 667 | - | 4 640 | - |
| Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu | | 496 | - | - | - |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření | 6.4 | 303 748 | - | 202 095 | - |
| Investice do nemovitostí | 6.5 | 4 060 980 | - | 3 978 790 | - |
| Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva | 6.6 | 6 121 | - | 12 805 | - |
| Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií | | 4 473 890 | - | 4 200 064 | - |
| 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 | 26 501 | - | 25 678 | - |
| Závazek z titulu splatné daně z příjmu | | - | - | 227 | - |
| Přijaté zápůjčky | 6.8 | 2 389 | - | 2 389 | - |
| Závazky vůči ovládající osobě | 6.9 | 55 178 | - | 48 328 | - |
| Odložený daňový závazek | 6.18 | 162 700 | - | 157 174 | - |
| Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií | | 246 768 | - | 233 796 | - |
| Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií | 6.10 | 4 227 122 | - | 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 držitelem 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

| Tis. Kč | Poznámky | Investiční část Fondu | |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
| Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb | 6.11 | 229 230 | 222 781 |
| Zisk z přecenění investic do nemovitostí | 6.5 | 82 190 | 1 417 990 |
| Ztráta z přecenění finančních aktiv | 6.12 | -11 756 | -2 951 |
| Úrokové výnosy | 6.2 | 7 788 | 8 525 |
| Ostatní zisky a ztráty | 6.13 | 2 469 | -5 400 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | 6.14 | -12 024 | -7 889 |
| Správa fondu, ekonomické a právní služby | 6.15 | -3 288 | -5 460 |
| Daně a poplatky | 6.16 | -3 858 | -3 066 |
| Zrušení ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv | 6.3 | -163 | 123 |
| Výsledek před finančními náklady | | 290 588 | 1 624 653 |
| Finanční náklady | 6.17 | -203 | -25 |
| Výsledek před zdaněním | | 290 385 | 1 624 628 |
| Daň ze zisku | 6.18 | -14 531 | -81 225 |
| Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií | | 275 854 | 1 543 403 |
| Ostatní úplný výsledek po zdanění za období | | - | - |
| Celkový přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií | | 275 854 | 1 543 403 |

Výkaz peněžních toků

| Tis. Kč | Poznámky | Investiční část Fondu | |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
| Peněžní toky z provozních činností | | | |
| Přírůstek čisté hodnoty přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období | | 275 854 | 1 543 403 |
| <i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i> | | | |
| | Daňový dopad do výsledku hospodaření | 14 531 | 81 225 |
| | Úrokové výnosy | -7 788 | -8 525 |
| | Ztráta z přecenění finančních aktiv | 11 756 | 2 951 |
| | Zisk z přecenění investic do nemovitostí | -82 190 | -1 417 990 |
| | Ostatní nepeněžní úpravy | 1 192 | 5 583 |
| <i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i> | | | |
| | Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek | -1 493 | -608 |
| | Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků | 823 | 515 |
| | | 212 685 | 206 554 |
| <i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i> | | | |
| | Výdaje spojené s investicí do nemovitostí | - | -26 500 |
| | Výdaje spojené s nákupem investičních cenných papírů | -79 183 | - |
| | Poskytnuté zápůjčky | -34 226 | -204 260 |
| | Splátky poskytnutých zápůjček | - | 200 501 |
| | Přijaté úroky | 7 788 | 8 525 |
| | Placené daně ze zisku | -9 728 | -10 437 |
| | Čisté peníze z provozní činnosti Fondu | 97 336 | 174 383 |
| Peněžní toky z financování | | | |
| | Výdaje v souvislosti s odkupem investičních akcií | - | -237 328 |
| | Čisté peníze použité při financování | - | -237 328 |
| | Čisté zvýšení (snížení) peněz | 97 336 | -62 945 |
| <i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i> | | | |
| | Peněžní prostředky na počátku období | 1 734 | 64 679 |
| | Dopady kurzových rozdílů na peníze | -1 192 | - |
| | Peněžní prostředky na konci období | 97 878 | 1 734 |
| | peněžní prostředky vztahované k neinvestiční části Fondu | 17 | 17 |
| | peněžní prostředky Fondu celkem | 97 895 | 1 751 |

Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu)

| Tis. Kč | Základní kapitál | Nerozdělený zisk | Celkem |
|------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2024 | 2 367 | 39 | 2 406 |
| Změna s dopadem na vlastní kapitál | - | - | - |
| Zůstatek k 31. 12. 2024 | 2 367 | 39 | 2 406 |
| Změna s dopadem na vlastní kapitál | - | - | - |
| Zůstatek k 31. 12. 2025 | 2 367 | 39 | 2 406 |

Komentáře k účetním výkazům

1. Obecné informace

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

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úroveň 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 Sokolovská 700/113a, Invalidovna, 180 00 Praha 8, která je též statutárním orgánem – členem představenstva a při výkonu funkce ji zastupuje Ing Petr Janoušek. Členem dozorčí rady Fondu Ing. Svatoslav Outulný.

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

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této 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 upřesnila vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytla pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna**

není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace rozšířila zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Fond neshledal žádný dopad této novelizace do 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 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 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 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), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty 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 jí dotčené oblasti upravené novelizací 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.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.

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 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);
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027).

3. Účetní pravidla

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

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

3.2 Investice do nemovitostí

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

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

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

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

3.3 Finanční aktiva

Finanční aktiva představují smluvní práva Fondu obdržet peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum, přičemž jejich zachycení a ocenění ovlivňuje klasifikace založená na obchodním modelu, v němž je finanční aktivum spravováno a charakteristikách smluvních peněžních toků.

Obchodní model řízení finančních aktiv Fondu je navázán na jeho investiční činnost spočívající ve shromažďování peněžních prostředků a jejich investování do finančních a nefinančních aktiv dle Statusu Fondu. Finanční aktiva tak představují investiční aktiva, která jsou držena primárně za účelem dosažení zisku a jsou vyhodnocována na bázi jejich reálné hodnoty.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry nakoupené jako investiční aktivum jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. K rozvahovému dni je reálná hodnota stanovena převzetím tržní ceny (úroveň 1), jde-li o veřejně obchodované cenné papíry, nebo vyčíslením pomocí oceňovacích modelů na bázi odhadu současné hodnoty budoucích peněžních toků (úroveň 3). Změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění.

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky, které přímo nesouvisí s pronájmem nemovitostí, jsou samostatnou investiční aktivitou Fondu. Fond takové pohledávky oceňuje reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, tj. ve výsledku hospodaření je uznán zisk nebo ztráta z přecenění takového finančního aktiva. Reálná hodnota poskytnutých zápůjček je stanovena externím znaleckým oceněním na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky vznikají Fondu v souvislosti s pronájmem nemovitostí v kategorii investice do nemovitostí nebo v souvislosti s jejich případným prodejem. Obchodní pohledávky jsou oceňovány naběhlou hodnotou s uvážením očekávané úvěrové ztráty promítnuté do výsledku hospodaření. Obchodní pohledávky a obchodní partneři Fondu jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, což by v důsledku vedlo ke snížení ocenění držených pohledávek skrz navýšení očekávané úvěrové ztráty. Očekávaná úvěrová ztráta je odhadována v rámci zjednodušeného přístupu, kdy obchodní pohledávky jsou sledovány v matici stáří do splatnosti a po splatnosti a jednotlivým intervalům je dán pravděpodobnost úvěrového selhání.

Odúčtování

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

3.4 Finanční závazky

Finanční závazky představují smluvní povinnost Fondu dodat peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum. Zachycení a ocenění finančních závazků Fondů je ovlivněno obchodním modelem řízení finančních aktiv, kdy Fond shromažďuje peněžní prostředky za účelem jejich investování do finančních a nefinančních aktiv, které vyhodnocuje na bázi reálné a oceňuje v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

Finanční závazky – přijaté zápůjčky, závazky vzniklé z titulu odkupu investičních aktiv, závazky vůči držitelům investičních akcií – které vznikají primárně v souvislosti s financováním investičních aktiv, jsou oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku, aby tím byla odstraněna nekonzistence v zachycení a ocenění mezi finančními závazky a aktivy na bázi reálné hodnoty, které spolu souvisejí. Tím je odstraněn případný účetní nesoulad a nevhodný dopad do výsledku Fondu, který by mixoval oceňování aktiv reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření s oceňováním finančních závazků naběhlou hodnotou.

Reálná hodnota závazků je odhadnuta jako současná hodnota očekávaných peněžních toků s použitím tržní úrokové sazby platné k rozvahovému dni. Změna reálné hodnoty je plně uznána ve výsledku hospodaření. Úrokové náklady a případné kurzové rozdíly, jsou-li finanční závazky denominovány v cizí měně, jsou součástí přecenění reálné hodnoty a nejsou ve výsledku hospodaření prezentovány samostatně.

Obchodní závazky s krátkodobou splatností jsou oceňovány nominální hodnotou, která je považována za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

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

3.5 Zakladatelské a investiční akcie

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

Zakladatelské akcie

Emitované zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie

dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

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

Investiční akcie

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

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

3.6 Výpůjční náklady

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

3.7 Leasingy

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

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

Fond jako nájemce

Fond v prezentovaném období nevystupuje v žádném kontraktu jako nájemce.

3. 8 Uznání výnosů

Výnosy z pronájmu – operativní leasing nemovitostí

Investiční činnost Fondu spočívá v investování do nemovitostí za účelem jejich pronájmu na základě leasingových ujednání. Nemovitosti jsou klasifikovány a prezentovány jako investice do nemovitostí a související leasingová ujednání jsou vyhodnocena a zachycena jako operativní leasing.

Výnosy z pronájmu nemovitostí (z operativního leasingu) jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájmeného na lineární bázi po dobu smlouvaného nájmeného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Výnosy z poskytovaných služeb

Fond poskytuje služby zejména v souvislosti s pronájmem nemovitostí, které uznává jako výnosy z poskytovaných služeb ze smluv se zákazníky. Výnosy jsou oceněny reálnou hodnotou obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období).

3.9 Zisky / Ztráty z investic do nemovitostí

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

3.10 Náklady související s pronájmem nemovitostí

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

3.11 Správa fondu a ekonomické a právní služby

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

3.12 Daně a poplatky

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

3.13 Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny, a jsou uznány ve výsledku v okamžiku jejich vzniku.

3.14 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

3.15 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

4. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Geopolitická rizika a nejistoty

Vedení Fondu sleduje události ve světě, zejména válečný konflikt na Ukrajině a napětí na Blízkém východě a vyhodnocuje možné dopady na aktiva a činnost Fondu, resp. jeho dceřiných společností. K okamžiku schválení této účetní závěrky si vedení Fondu není vědomo přímých dopadů na investice realizované Fondem, kterou jsou realizovány na území České republiky.

Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájem nemovitostí vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Uspořádání účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Regulačním požadavkem je účetní oddělení majetku a dluhů Fondu souvisejících s investiční činností od majetku a dluhů související s ostatní aktivitou (neinvestiční část). Fond, ač jeden právní subjekt, v sobě ve své podstatě zahrnuje dvě ekonomické jednotky, a toto bylo zohledněno při sestavování účetní závěrky. Fond proto prezentuje výkaz finanční situace odděleně pro investiční a neinvestiční část a takto by postupoval při sestavení dalších účetních výkazů, pokud by pro ně vzniklo naplnění. Za rok 2025, resp. 2024 však nevznikl žádný výnos a náklad, ani nebyl uskutečněn žádný peněžní tok v souvislosti s neinvestiční částí Fondu, proto Fond nepřistoupil k sestavení výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku a výkazu peněžních toků za tuto část za tyto dva prezentované roky.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálné ocenění investic do nemovitostí

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2025 činila 4 060 980 tis. Kč (31. 12. 2024: 3 978 790 tis. Kč). Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 31. 12. 2025 představují přibližně 91 % (2024: 95 %) celkové hodnoty investičních aktiv). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány nezávislým kvalifikovaným poradcem (společnost Statikum, s.r.o.). V návaznosti na ocenění učiněné k 31. 12. 2025 je za účetní období roku 2025 vykázán ve výsledku zisk z přecenění investic do nemovitostí ve výši 82 190 tis. Kč (2024: zisk z přecenění 1 417 990 tis. Kč).

Reálná hodnota byla znalcem pro účely sestavení této účetní závěrky stanovena odborným odhadem na základě výsledků metody výnosové a metody komparativní. Nemovitosti ve vlastnictví Fondu, které byly předmětem pronájmu, byly oceněny výnosovým přístupem vycházejícím z očekávaného ročního výnosu z nájemného dosahovaného při předpokládané obsazenosti příslušné nemovitosti, který je snižován o roční očekávané náklady (opravy a údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění). Další bližší informace k reálným hodnotám a jejich určení jsou poskytnuty v části 9.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

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

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

K 31. 12. 2025 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 7 409 tis. Kč (31. 12. 2024: 7 247 tis. Kč). Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko a do data schválení účetní závěrky byly též uhrazeny. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. Bližší informace ke snížení hodnoty pohledávek jsou poskytnuty v části 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, 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. Příkladem může být zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21 %. Pokud by taková změna legislativy byla přijata, způsobilo by to navýšení odloženého daňového závazku v účetní závěrce k 31. 12. 2025 o 520 640 tis. Kč (2024: 502 957 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

5. Provozní segmenty

Činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – jedná se zejména o komerční pozemky a stavby v oblasti Třebíče, Náměšti nad Oslavou a Velké Bíteše. Z pohledu segmentace je 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 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál

| Tis. Kč | 31. 12. 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 Oufulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 31. 12. 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 člena představenstva.

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

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (2025: 97 878 tis. Kč; 2024: 1 734 tis. Kč) je disponibilní pro využití Fondem v rámci jeho investiční činnosti. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2025 ani 2024 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevíly se ve výkazu peněžních toků vyjma zúčtování odkupu investičních akcií ve výši 15 000 tis. Kč v průběhu roku 2025. Odkup byl v hodnotě 8 150 tis. Kč zúčtován proti záloze vyplacené v roce 2024 a zbývající část ve výši 6 850 tis. Kč navýšila celkovou hodnotu závazku Fondu vůči akcionářům.

6.3 Obchodní pohledávky

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Obchodní pohledávky, brutto | 12 076 | 11 887 |
| Odhad očekávané úvěrové ztráty | -7 409 | -7 247 |
| Obchodní pohledávky, netto | 4 667 | 4 640 |

Obchodní pohledávky zahrnují zejména pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před rozvahovým dnem) a 84 % netto hodnoty obchodních pohledávek je k 31. 12. 2025 před splatností (2024: 83 %).

Meziroční vývoj opravných položek zobrazuje následující tabulku:

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Počáteční zůstatek | -7 247 | -7 370 |
| zúčtování nevyužitých opravných položek | - | 123 |
| tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření | -162 | - |
| Konečný zůstatek | -7 409 | -7 247 |

K 31. 12. 2022 bylo přistoupeno k uznání 100 % opravné položky k pohledávce za společností OKAY s.r.o. (nesplacený zůstatek 5 124 tis. Kč), která byla v minulosti nájemcem a v návaznosti na ukončení nájmu Fondu vznikly nároky (úhrada nákladů na opravy prostor), jejichž uhrazení bylo vyhodnoceno jako pochybné (stupeň 3).

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 31. 12. 2025

| Tis. Kč | 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 | 3 990 | 569 | 112 | 252 | 7 153 | 12 076 |
| Očekávaná úvěrová ztráta | -80 | -28 | -22 | -126 | -7 153 | -7 409 |
| Netto hodnota obchodních pohledávek | 3 910 | 541 | 90 | 126 | - | 4 667 |

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

| Tis. Kč | Před splatností | Do 30 dní po splatnosti | Do 90 dní po splatnosti | Do 360 dní po splatnosti | Nad 360 dní po splatnosti | Celkem |
|--|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|
| Míra očekávané úvěrové ztráty | 2 % | 5 % | 20 % | 50 % | 100 % | x |
| Brutto hodnota obchodních pohledávek | 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 a promítnutou korekci úvěrového rizika uvážit jako vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

6.4 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Nakoupené investiční akcie | 73 116 | 0 |
| <i>J&T ARCH INVESTMENTS, podfond CZK</i> | 46 076 | 0 |
| <i>J&T ARCH INVESTMETNS, podfond EUR</i> | 27 040 | 0 |
| Nakoupené dluhové cenné papíry | 92 686 | 80 252 |
| <i>JTPEG F.CZ 7,75/29</i> | 26 565 | 26 250 |
| <i>JTPEG F.CZ 7,25/30</i> | 36 709 | 37 097 |
| <i>ROHLIK FII 6,00/29</i> | 15 248 | 15 000 |
| <i>EN.-PRO GF 7,50/29</i> | 1 987 | 1 905 |
| <i>GSG 5,75/30</i> | 7 041 | - |
| <i>JTSEC F2 6,25/30</i> | 5 136 | - |
| Poskytnuté zápůjčky | 137 946 | 121 843 |
| <i>Pronem Delta s.r.o.</i> | 57 379 | 59 141 |
| <i>Pronem Alfa s.r.o.</i> | 15 827 | 3 751 |
| <i>Outulný, a.s.</i> | 64 740 | 58 951 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření | 303 748 | 202 095 |

Nakoupené dluhové cenné papíry

Fond v roce 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 držených kusů daného instrumentu.

Poskytnuté zápůjčky

Fond 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 příslibené 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) zejména 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 případným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie:

| Tis. Kč | Investice do nemovitostí celkem |
|---|---------------------------------|
| Reálná hodnota k 31. 12. 2023 | 2 534 300 |
| přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí | 26 500 |
| zisk z přecenění do výsledku hospodaření | 1 417 990 |
| Reálná hodnota k 31. 12. 2024 | 3 978 790 |
| zisk z přecenění do výsledku hospodaření | 82 190 |
| Reálná hodnota k 31. 12. 2025 | 4 060 980 |

K 31. 12. 2025 i k 31. 12. 2024 byla kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce stanovena reálná hodnota držených nemovitostí a Fond uznal ve výsledku hospodaření související zisk, resp. ztrátu z přecenění. Blíže k ocenění reálnou hodnotou v části 8.5.

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

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí | 202 578 | 199 143 |
| Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí | -12 024 | -7 889 |

6.6 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|--------------|---------------|
| Poskytnuté zálohy a náklady příštích období | 6 076 | 4 591 |
| Pohledávky z titulu záloh na odkup investičních akcií | - | 8 150 |
| Ostatní pohledávky | 45 | 64 |
| Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem | 6 121 | 12 805 |

6.7 Obchodní a jiné závazky

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Obchodní závazky | 4 948 | 4 261 |
| Přijaté zálohy a výnosy příštích období | 16 454 | 1 222 |
| Přijaté kauce | 441 | 16 351 |
| Závazky vůči státu | 21 844 | 3 438 |
| Ostatní závazky | 1 847 | 406 |
| Obchodní a jiné závazky celkem | 2 810 | 25 678 |
| z toho finanční závazky | 4 657 | 21 018 |
| z toho nefinanční závazky | 26 501 | 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

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Zápůjčka od zakladatelské části Fondu | 2 389 | 2 389 |

Zakladatelská část Fondu poskytla v minulosti zápůjčku do investiční části Fondu (viz 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

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů | 43 936 | 11 242 |
| Závazky z odkupu investičních akcií | 11 242 | 37 086 |
| Závazky vůči ovládající osobě celkem | 55 178 | 48 328 |

Závazky z odkupu investičních akcií vycházejí z podaných žádostí o odkup investičních akcií a jsou průběžně vypořádávány. Většinou v průběhu prvního pololetí kalendářního roku v návaznosti na vyhlášení aktuální hodnoty čistých aktiv Fondu na jednu investiční akcii.

K 31. 12. 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.

6.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (viz část 6.1).

Výše investičních čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, který Fond sestavuje a zveřejňuje namísto výkazu změn vlastního kapitálu (pokud nedošlo k nějaké změně v hodnotě vlastního kapitálu).

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

| | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč) | 4 227 122 | 3 966 268 |
| Počet investičních akcií (v ks) | 191 076 | 191 802 |
| Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) | 22 122,7324 | 20 678,9710 |

Meziroční vývoj počtu investičních akcií:

| v kusech | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Počáteční zůstatek | 191 802 | 212 385 |
| Odkup investičních akcií | -726 | -20 583 |
| Konečný zůstatek | 191 076 | 191 802 |

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

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Počáteční zůstatek | 3 966 268 | 2 682 865 |
| Odkup investičních akcií | -15 000 | -260 000 |
| Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií | 275 854 | 1 543 403 |
| Konečný zůstatek | 4 227 122 | 3 966 268 |
| Počet investičních akcií (v ks) | 191 076 | 191 802 |
| Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) | 22 122,7324 | 20 678,9699 |

6.11 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tržby z pronájmu | 202 578 | 199 143 |
| Tržby z poskytovaných služeb | 26 652 | 23 638 |
| Tržby celkem | 229 230 | 222 781 |

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

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

6.12 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy ve výši (2025: 7 788 tis. Kč; 2024: 8 525 tis. Kč) plynou z vkladů na běžných a termínových bankovních účtech.

6.13 Ostatní zisky a ztráty

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Čistý kurzový zisk (čistá kurzová ztráta) | -1 431 | -5 628 |
| Pojistné plnění | 3 923 | 246 |
| Ostatní provozní zisky a ztráty | -234 | -18 |
| Ostatní zisky a ztráty celkem | 2 469 | -5 400 |

6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Opravy, údržba a správa | 8 036 | 3 497 |
| Spotřeba energie, plynu, vody | 1 833 | 1 789 |
| Úklid, ostraha | 1 206 | 1 041 |
| Pojištění nemovitostí | 684 | 878 |
| Spotřeba materiálu | 159 | 63 |
| Ostatní služby | 106 | 621 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem | 12 024 | 7 889 |

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Správa a vedení Fondu (viz 7.4) | 2 207 | 1 770 |
| Poplatky depozitáři | 510 | 300 |
| Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství | 571 | 3 390 |
| Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem | 3 288 | 5 460 |

6.16 Daně a poplatky

| v tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Daň z nemovitých věcí | 3 851 | 3 053 |
| Ostatní daně a poplatky | 7 | 13 |
| Daně a poplatky celkem | 3 858 | 3 066 |

6.17 Finanční náklady

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bankovní poplatky | 203 | 25 |
| Finanční náklady celkem | 203 | 25 |

6.18 Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Splatný daňový náklad za běžné období | 9 005 | 8 884 |
| Úprava splatné daně související s přecházejícím obdobím | - | - |
| Splatný daňový náklad | 9 005 | 8 884 |
| Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty | 5 526 | 72 341 |
| Celkový daňový náklad | 14 531 | 81 225 |

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

| Tis. Kč | Rok končící 31. 12. 2025 | Rok končící 31. 12. 2024 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Zisk před zdaněním za běžné období | 290 385 | 1 624 628 |
| Zákonná daňová sazba | 5 % | 5 % |
| Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření | 14 519 | 81 231 |
| Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosů) | 12 | -6 |
| Celkový daňový náklad | 14 531 | 81 225 |
| Efektivní daňová sazba | 5 % | 5,00 % |

Odložená daň ve výkazu finanční situace

| v tis. Kč | 31. 12. 2025 | | 31. 12. 2024 | |
|--|--------------|---------|--------------|---------|
| | Pohledávka | Závazek | Pohledávka | Závazek |
| Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí | - | 162 700 | - | 157 174 |

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:

| Tis. Kč | Odložený daňový závazek |
|--|-------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2024 | 84 833 |
| odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření | 72 341 |
| Zůstatek k 31. 12. 2024 | 157 174 |
| odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření | 5 526 |
| Zůstatek k 31. 12. 2025 | 162 700 |

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:

| Tis. Kč | 31. 12. 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 31. 12. 2025 drží v přímém vlastnictví 97,105 % (2024: 97,125 %) investičních akcií Fondu. V meziroční srovnání se podíl snížil v návaznosti na odkup části investičních akcií Fondem.

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

7.2 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Za prezentovaná období roku 2025 a 2024 dosahují obchodní transakce a z nich vyplývající případné zůstatky pohledávek a závazků se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2025 Fond eviduje tři zápůjčky v celkové reálné hodnotě 137 946 tis. Kč (2024: tři zápůjčky v celkové reálné hodnotě 121 843 tis. Kč), které byly poskytnuty společností, jež jsou ovládány panem Svatoslavem Outulným (viz část 6.4).

K 31. 12. 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 (viz část 6.9).

V souvislosti s odkupem investičních akcií Fond eviduje závazek z titulu odkupu investičních akcií ve výši 43 936 tis. Kč (2024: 37 086 tis. Kč). K 31. 12. 2024 Fond navíc evidoval pohledávku vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 8 150 tis. Kč z titulu vyplacené zálohy na odkup investičních akcií.

7.3. Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností AMISTA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci statutárního orgánu – člena představenstva Fondu a při výkonu funkce ji zastupuje Ing. Petr Janoušek, Mgr. Jiří Frankič, Tomáš Vinkler, BSc. a Ing. Marta Čtvrtníčková. Za rok 2025 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 2 207 tis. Kč (2024: 1 770 tis. Kč).

Za prezentovaná období nebyly členovi dozorčí rady 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), úrokové (8.4) a cenové riziko.

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

| Tis. Kč | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Finanční aktiva | | |
| Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou | 303 748 | 202 095 |
| <i>Nakoupené investiční akcie</i> | 73 116 | - |
| <i>Nakoupené dluhové cenné papíry</i> | 92 686 | 80 252 |
| <i>Poskytnuté zápůjčky</i> | 137 946 | 121 843 |
| Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou | 102 545 | 6 374 |
| <i>Obchodní pohledávky</i> | 4 667 | 4 640 |
| <i>Peněžní prostředky</i> | 97 878 | 1 734 |
| Finanční závazky | | |
| Závazky oceňované reálnou hodnotou | 4 227 122 | 3 966 268 |
| <i>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i> | 4 227 122 | 3 966 268 |
| Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou | 79 411 | 71 735 |
| <i>Přijaté zápůjčky</i> | 2 389 | 2 389 |
| <i>Závazky vůči ovládací osobě</i> | 55 178 | 48 328 |
| <i>Obchodní a jiné závazky</i> | 21 844 | 21 018 |

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, 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 (2025: 16 454 tis. Kč; 2024: 16 351 tis. Kč), které dostatečně převyšují nesplacený zůstatek obchodních pohledávek. Většina smluvní hodnoty obchodních pohledávek je ve splatnosti (84 %) 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 ovládní 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 za minimální

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 a povinnosti plnit dle smluvních podmínek. K zajištění likvidity provozních obchodních závazků se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (2025: 97 878 tis. Kč; 2024: 1 734 tis. Kč) a řídit splatnost závazků se splatností pohledávek (2025: 4 667 tis. Kč; 2024: 4 640 tis. Kč). Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, přičemž 98 % hodnoty celkových závazků k 31. 12. 2025 je dáno závazkem vůči držitelům investičních akcií a jeho vypořádání je provázáno s realizací investičních aktiv.

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

| | Do 1 roku | 1 až 2 roky | 2 až 5 roky | Celkem |
|--|------------------|------------------|---------------|------------------|
| K 31. 12. 2025 | | | | |
| Obchodní a jiné závazky | 21 844 | 21 844 | 21 844 | - |
| Závazky vůči ovládající osobě | 55 178 | 55 178 | 55 178 | - |
| Přijátá zápůjčka | 2 389 | 2 389 | 2 389 | - |
| Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií | 4 227 122 | 4 227 122 | - | 4 227 122 |
| Celkem | 4 306 533 | 4 306 533 | 79 411 | 4 227 122 |

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

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. U závazku z titulu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií Fond není schopen odhadnout přesně načasování úhrady, neboť je navázáno na žádosti o odkup investičních akcií, případné rozhodnutí o výplatě dividend vztažených k investičním akciím.

Tabulky výše zobrazují též očekávanou splatnost a očekávané období zúčtování jednotlivých aktiv a závazků Fondu. Kategorie „Splatné do 1 roku“ zahrnuje krátkodobá aktiva a závazky s očekávaným zúčtováním v období do 12 měsíců. Zatímco zbývající zůstatky jsou spojeny s očekávaným zúčtováním v období nad 12 měsíců.

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 31. 12. 2025 drží Fond drží pouze peněžní prostředky v EUR (2025: 64 532 tis. Kč; 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. Fond za rok končící 31. 12. 2025 zahrnul do výsledku hospodaření celkovou čistou kurzovou ztrátu ve výši -1 431 tis. Kč (2024: čistá kurzová ztráta -5 628 tis. Kč).

Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 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 1 331 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 31. 12. 2025 ani k 31. 12. 2024 Fond nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku budoucích peněžních toků.

9. Oceňování reálnou hodnotou

Vzhledem k investiční činnosti Fondu a řízení jeho finanční výkonnosti na bázi reálné hodnoty jednotlivých aktiv a závazků, přistupuje Fond v rámci účetní závěrky k oceňování většiny vykazovaných aktiv a závazků reálnou hodnotou na pokračující bázi a tímto přístupem je též v souladu s požadavky regulační legislativy, vyplývající konkrétně z §196 ZISIF, který u investičních fondů požaduje pro účely stanovení hodnoty investiční akcie ocenění reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie.

U vybraných finančních nástrojů je reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou, neboť případný rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou by byl nevýznamný. Jedná se zejména o tyto finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou:

- **zůstatky na bankovních účtech a peněžní ekvivalenty; a**
- **pohledávky a závazky s krátkou splatností.**

Reálná hodnota je určována ke dni, ke kterému se stanovuje hodnota investičních akcií, resp. minimálně ke konci účetního období, a její výši stanovuje:

- **investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo**
- **nezávislý znalec.**

Reálná hodnota je určována různými přístupy s využitím různé míry objektivně zjistitelných tržních vstupů, čemuž odpovídá následující klasifikace hierarchie reálné hodnoty.

10. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- **Úroveň 1** – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má Účetní jednotka přístup ke dni ocenění. Jedná se o nejlepší zdroj pro stanovení reálné hodnoty, a pokud takové ceny jsou k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty a plně se přebírají do účetní závěrky.
- **Úroveň 2** – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek. Reálná hodnota může být stanovena pomocí oceňovacích modelů, které používají jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje, přičemž všechny významné

vstupy oceňovacího modelu jsou charakterizovány jako objektivně zjištělné. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

- **Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech. Reálná hodnota je stanovována s použitím odhadu individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělné. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.**

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka poskytuje přehled aktiv a závazků oceněných k 31. 12. 2025 reálnou hodnotou na pokračující bázi dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

| V tis. Kč | Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2025 | | |
|--|---|----------|------------------|
| | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
| Nefinanční aktiva | | | |
| Investice do nemovitostí | - | - | 4 060 980 |
| Finanční aktiva | | | |
| Nakoupené investiční akci | 73 116 | - | - |
| Nakoupené dluhové cenné papíry | 92 686 | - | - |
| Poskytnuté zápůjčky | - | - | 137 946 |
| Aktiva oceněvaná reálnou hodnotou | 165 802 | - | 4 198 926 |
| Finanční závazky | | | |
| Závazky oceněné reálnou hodnotou | | | |
| Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií | 4 227 122 | - | - |
| Závazky oceněné reálnou hodnotou | 4 227 122 | - | - |

Následující tabulka poskytuje přehled aktiv a závazků oceněných k 31. 12. 2025 reálnou hodnotou na pokračující bázi dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

| V tis. Kč | Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2024 | | |
|--|---|----------|------------------|
| | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
| Nefinanční aktiva | | | |
| Investice do nemovitostí | - | - | 3 978 790 |
| Finanční aktiva | | | |
| Nakoupené dluhové cenné papíry | 80 252 | - | - |
| Poskytnuté zápůjčky | - | - | 121 843 |
| Aktiva oceněné reálnou hodnotou | 80 252 | - | 4 100 633 |
| Finanční závazky | | | |
| Závazky oceněné reálnou hodnotou | | | |
| Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií | 3 966 268 | - | - |
| Závazky oceněné reálnou hodnotou | 3 966 268 | - | - |

Pozn.: Analýza hierarchie reálných hodnot k 31. 12. 2024 byla v roce 2025 zpětně upravena v návaznosti na upřesnění kategorizace jednotlivých aktiv a závazků a jejich ocenění s využitím nepozorovatelných vstupů. Proto stav zveřejněný výše v tabulce k 31. 12. 2024 se neshoduje v celém rozsahu se stavem prezentovaným v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2024.

Jedná se zejména o zpětné přesunutí hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií z úrovně 3 do úrovně 1. Důvodem je skutečnost, že držitelé investičních akcií mají právo tyto nástroje prodat zpět Fondu a Fond má povinnost odkoupit za vyhlášenou hodnotu čistých

aktiv na akciích (NAV) podle předem stanovených pravidel. Nedochozí tedy k žádné úpravě oproti závazné odkupní ceně, není zde přímý vliv nepozorovatelných proměnných a skutečnost, že je reálná hodnota podkladových aktiv, na jejichž základě je hodnota čistých aktiv vyčíslena, v jiné úrovni by nemělo mít vliv na klasifikaci položky „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.“

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům finančních aktiv, resp. finančních závazků mezi úrovněmi reálné hodnoty.

Následující tabulka uvádí odhad reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků, které jsou oceňovány naběhlou hodnotou:

| V tis. Kč | K 31. 12. 2025 | | K 31. 12. 2024 | |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| | Naběhlá hodnota | Reálná hodnota (úroveň 2) | Naběhlá hodnota | Reálná hodnota (úroveň 2) |
| Obchodní a jiné pohledávky | 4 667 | 4 667 | 4 704 | 4 704 |
| Peněžní prostředky | 97 878 | 97 878 | 1 734 | 1 734 |
| Finanční aktiva celkem | 102 545 | 102 545 | 6 438 | 6 438 |
| Obchodní a jiné závazky | 21 844 | 21 844 | 21 018 | 21 018 |
| Závazky vůči ovládající osobě | 55 178 | 55 178 | 48 328 | 48 328 |
| Přijaté zápůjčky | 2 389 | 2 389 | 2 389 | 2 389 |
| Finanční závazky celkem | 79 411 | 79 411 | 71 735 | 71 735 |

9.2 Techniky oceňování, vstupní veličiny a analýza citlivosti

Níže poskytnuté zveřejnění se týká pouze aktiv oceňovaných reálnou hodnotnou na pokračující bázi v hierarchii 3:

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané – jsou oceňovány externím znalcem – znalecká kancelář STATIKUM s.r.o. a ocenění je zpracováváno na roční bázi. 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. Reálná hodnota byla stanovena metodou výnosovou – pronajímané stavby, metodou komparativní – pozemky, parcely, orná půda a reziduální metodou – budoucí stavba, resp. pozemky se stavebním povolením a projektovou dokumentací, přičemž volba metody byla znalcem učiněna s ohledem na charakter nemovitosti:

| Investice do nemovitostí | Technika ocenění | Významné nepozorovatelné proměnné | 31. 12. 2025 (v tis. Kč) | 31. 12. 2024 (v tis. Kč) |
|---|--------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Nemovitosti oceněné výnosovou metodou | Přímá kapitalizace | Průměrné roční nájemné: 2025: 1 179 – 4 900 Kč/m ² 2024: 1 015 – 4 690 Kč/m ² | 3 369 220 | 3 254 350 |
| | | Míra kapitalizace 2025: 5,95 % - 7,05 % 2024: 6,00 % - 7,30 % | | |
| Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné | | | | |
| Změna nájmu +/- 5 % | | | +/- 139 260 | +/- 135 731 |
| Změna kapitalizační míry: -0,25 % +0,25 % | | | 109 039 -100 424 | 105 477 -95 239 |
| Nemovitosti oceněné metodou porovnání | Tržní srovnání | Průměrná prodejní cena za m ² 2025: 1 513 – 14 242 Kč/m ² 2024: 1 510 – 12 883 Kč/m ² | 192 440 | 171 890 |
| | | | | |
| Analýza citlivosti na změnu | | | | |

| nepozorovatelné proměnné | | | |
|--|---|-------------------------------|------------|
| Změna ceny nemovitostí o +/- 10 % | | +/- 19 244 | +/- 17 189 |
| Nemovitosti oceněné reziduální metodou | Diskontovaný peněžní ponížený o náklady na výstavbu, marži a náklady na financování | Průměrné roční nájemné: | |
| | | 2025: 1 920 Kč/m ² | 485 320 |
| | | 2024: 1 800 Kč/m ² | 538 550 |
| | | Míra kapitalizace | |
| | | 2025: 5,95 % | |
| | | 2024: 6,00 % | |
| Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné | | | |
| Změna ceny nemovitostí o +/- 10 % | | +/- 48 532 | +/- 53 855 |
| Poskytnuté zálohy | | 14 000 | 14 000 |

Analýza citlivosti vyjadřuje dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

Bližší informace k použitým technikám ocenění:

- Při použití výnosové metody dochází ke stanovení dosažitelného čistého nájemného (NOI – nájemné po odečtení všech souvisejících nákladů vlastníka nemovitosti) a jeho kapitalizování odpovídající kapitalizační mírou.
- Při použití komparativní metody (dle Mezinárodních standardů pro oceňování – IVS – www.ifsc.org) je reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi v rámci porovnatelných transakcí. Přístup tržního porovnání vychází z principu, že potenciální kupec 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 reziduální metody k ocenění pozemku je stanovena výnosová hodnota majetku (dokončený stav). Od této hodnoty jsou následně odečteny náklady na výstavbu, obvyklá marže, náklady na financování a rezerva. Výsledný zbytek odpovídá hodnotě pozemku.

Poskytnuté zápůjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou oceňovány externím znalcem – znalecká kancelář STATIKUM s.r.o. a jejich reálná hodnota je odhadnuta metodou diskontovaných peněžních toků, tj. ve výši současné hodnoty smluvních peněžních toků s použitím odhadu tržní úrokové sazby k rozvahovému dni:

| Poskytnuté zápůjčky | Technika ocenění | Významné nepozorovatelné proměnné | 31. 12. 2025 (v tis. Kč) | 31. 12. 2024 (v tis. Kč) |
|--|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Diskontní sazba | | |
| Fixně úročené zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám | Diskontovaný peněžní tok | 2025: 7,10 % - 7,56 % 2024: 7,02 % - 7,11 % | 137 946 | 121 843 |
| Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné | | | | |
| | | Změna diskontní sazby o +1 % | -12 115 | -9 972 |
| | | Změna diskontní sazby o -1 % | 10 900 | 11 320 |

Analýza citlivosti vyjadřuje dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

11. Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3

Meziroční vývoj reálné hodnoty investic do nemovitostí, jen je stanovena v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot je zveřejněn v části 6.5. Meziroční vývoj poskytnutých zápůjček:

| Tis. Kč | Reálná hodnota poskytnutých zápůjček |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2024 | 150 820 |
| Nově poskytnuté zápůjčky | 127 270 |
| Splátky poskytnutých zápůjček | -149 090 |
| Přecenění reálné hodnoty | -7 157 |
| Zůstatek k 31. 12. 2024 | 121 843 |
| Nově poskytnuté zápůjčky | 34 226 |
| Přecenění reálné hodnoty | -18 123 |
| Zůstatek k 31. 12. 2025 | 137 946 |

12. Náklady na ověření účetní závěrky

Odměna auditora – společnosti AUDIT ONE s.r.o. – za ověření této účetní závěrky činí 200 000 Kč bez DPH (2024: 190 000 Kč bez DPH). V rámci této odměny auditor provádí i ověření zprávy o odměňování vyhotovené Fondem v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Jiné služby nebyly auditorem poskytovány.

13. 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.

14. 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 všechna aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou pro stanovení čisté hodnoty aktiv na investiční akcii. Fond nemovitosti a finanční aktiva typu nakoupených dluhových cenných papírů a poskytnutých zápůjček oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi a ocenění v účetní závěrce je tak relevantní i pro účely ZISIF. U ostatních aktiv a závazků, které jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou, Fond vyhodnocuje, zdali se účetní ocenění významně neodchyluje od reálného ocenění, přičemž k 31. 12. 2025, resp. k 31. 12. 2024 lze ocenění v účetní závěrce považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění vzhledem ke krátkodobé splatnosti evidovaných finančních aktiv a finančních závazků. Hodnotu čistých aktiv na investiční akcii tak lze kalkulovat z hodnot prezentovaných v účetní závěrce:

| | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|--|--------------|--------------|
| Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč) | 4 227 122 | 3 966 268 |
| Počet vydaných investičních akcií (v ks) | 191 076 | 191 802 |
| Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) | 22 122,7324 | 20 678,9710 |

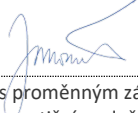
15. Události po rozvahovém dni

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

16. Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. 5. 2026.

V Praze dne 29. 5. 2026


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

Zpráva nezávislého auditora

Ouřadný

Ouřadný

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2025

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

Praha, květen 2026

Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|----------------------------|---|
| Název účetní jednotky: | Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| Sídlo: | Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl B, číslo vložky 17017 |
| IČO: | 248 23 244 |
| Statutární orgán: | AMISTA investiční společnost, a.s. při výkonu funkce člena představenstva zastupují Ing. Petr Janoušek, Tomáš Vinkler, BSc., Mgr. Jiří Frankič a Ing. Marta Čtvrtníčková. |
| Předmět činnosti: | činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Ověřované období: | 1. leden 2025 až 31. prosinec 2025 |
| Příjemce zprávy: | Akcionáři fondu |

Údaje o auditorské společnosti

| | |
|---|--|
| Název společnosti: | AUDIT ONE s.r.o. |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | 604 |
| Sídlo: | Rohanské nábřeží 721/39, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl C, číslo vložky 345046 |
| IČO: | 099 38 419 |
| Telefon: | +420 771 224 893 |
| E-mail: | info@auditone.cz |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jakub Kovář |
| Evidenční číslo auditora: | 1959 |

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře investičního fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2025, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025 a přílohy k těmto výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční fondu Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění investice do nemovitosti

Hodnota nemovitostního portfolia představuje k datu účetní závěrky významnou část bilanční sumy.

Podle požadavků platné legislativy promítnutých do stanov účetní jednotky a statutu fondu schváleného Českou národní bankou, přeceňuje účetní jednotka svoje nemovitosti k rozvahovému dni na reálnou hodnotu **a ta významně ovlivňuje čistá investiční aktiva připadající na držitele investičních akcií.**

Ocenění investic do nemovitostí vyžaduje významné úsudky a s tím spojenou vysokou míru nejistoty odhadu, což je důvodem proč riziko v této oblasti vnímáme jako významné.

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodě 3.2 a 6.5 komentáře k účetním výkazům

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné spolupráci s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem účetní jednotky při ocenění nemovitostního portfolia.

V rámci našich testů jsme ověřili, že vstupy poskytnuté znalci pro stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí vychází z relevantních zdrojů a odpovídají skutečnosti.

Dále jsme vyhodnotili, zdaje výsledné ocenění odpovídajícím způsobem popsáno v komentáři k účetním výkazům.

Výnosy z pronájmů

Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly zejména měsíční analýzu inkasovaného nájemného, testování vzorku výnosů dle smluv s nájemci

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 30. 6. 2025 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme nepřetržitě 3 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 29. května 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 29. května 2026



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604