

Pololetní finanční zpráva 2026

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

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

Outulný

Outulný

Obsah

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

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 248 23 244, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17017
Účetní období	Období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF

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

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

Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

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

V Brně dne 23. 9. 2026



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

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1
NID / IČO:	248 23 244
DIČ:	CZ248 23 244
Internetová adresa:	http://www.amista.cz/outuln
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 16. 3. 2011 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B, vložka 17017
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 367 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO: 453 17 054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, PSČ 114 07
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00 (dále také "AMISTA IS")
(dále také „Fond“)	

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 30. 6. 2026 emitováno 2 367 ks akcií

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	191 076 ks
ISIN:	CZ0008041860
Název emise:	OUTULNÝ IFPZK
Přijetí k obchodování:	ode dne 8. 1. 2016 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. Vymezení konsolidačního celku Fondu

K 30. 6. 2026 Fond neinvestoval do žádných majetkových účastí, které by byly předmětem konsolidace.

4. Činnost Fondu

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

Fond se v první polovině roku 2026 věnoval své běžné činnosti, tedy svým investicím do nemovitostí, jejich pronájmu a zhodnocování. Při zhodnocování těchto dlouhodobých investic dosáhl Fond očekávaných výsledků a cílů. Fond také nadále vyhledával a vyhodnocoval další investiční příležitosti v souladu se statutem. V následujícím textu se zaměříme na nejdůležitější události sledovaného období.



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



Hlavní události prvního pololetí fondu:

V prvním pololetí roku 2026 se Fond zaměřil na svoji hlavní činnost, tj. investice do komerčních nemovitostí, jejich technické zhodnocování a stabilizaci portfolia prostřednictvím nových nájemních smluv. Došlo k uzavření pronájmů v Třebíči a k investicím do úprav prostor pro nové nájemce, čímž byla posílena dlouhodobá obsazenost a výnosový potenciál držených aktiv. Ve druhém pololetí pak Fond započal další rozvoj zejména rozšířením okruhu nájemců o významné obchodní a logistické společnosti (např. DEL MONTE GROUP, YASHICA, ALZA.CZ, Hartmann-Rico či Vojenská zdravotní pojišťovna ČR). Současně diverzifikoval své portfolio také finančními investicemi, a to nákupem dluhopisů, například JTSEC F2 6,25/30, GSG 5,75/30, ROHLIK FII 6,00/29 či JTPEG F.CZ 7,25/30, které doplňují stabilní výnosy z nemovitostního segmentu a posilují likviditu Fondu.

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

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

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

Významná část aktiv Fondu (97,03 %) je tvořena portfoliem pozemků a staveb především v oblasti Třebíče, Pohořelic a Velké Bíteše. Za první pololetí roku 2026 nedošlo k uzavření žádných transakcí spojených s rozšířením portfolia pozemků a staveb.

5. Hospodaření Fondu

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 skončilo celkovým úplným výsledkem po zdanění ve výši 111 138 tis. Kč. To představuje pokles o 3 752 tis. Kč oproti srovnatelnému období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025 v minulém roce.

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

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

Výnosy

Investiční část Fondu dosáhla celkových výnosů ve výši 131 599 tis. Kč, které se proti srovnatelnému období zvýšily o 497 tis. Kč. Tyto výnosy zahrnují z 90,55 % tržby z pronájmu a poskytovaných služeb, z 7,89 % úrokové výnosy, z 1 % ostatní výnosy a dále pak z 0,56 % zisky plynoucí z přecenění finančních aktiv

Náklady

Náklady investiční části Fondu dosáhly za sledované období celkové výše 20 462 tis. Kč (včetně dohady na DPPO) a během sledovaného období se proti srovnatelnému předchozímu období zvýšily o 4 336 tis. Kč. Tyto náklady se skládají především z nákladů souvisejících s pronájmem investičního majetku (31,10 %), správních nákladů souvisejících s provozem Fondu (7,54 %), dohady na DPPO (29,43 %) a z ostatních finančních nákladů (31,94 %). V rámci ostatních finančních nákladů byly primárně evidovány náklady spojené s daní z nemovitostí a kurzové ztráty.

Majetek

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

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

Aktiva připadající investiční části Fondu se za první pololetí roku 2026 zvýšila o 91 154 tis. Kč (tj. o 2,04 %) na 4 565 044 tis. Kč. Celkový růst je ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty finančních aktiv o 15 915 tis. Kč (tj. o 5,24 %), zvýšením peněz a peněžních ekvivalentů o 76 904 tis. Kč, a zvýšením poskytnuté zálohy o 1 027 tis. Kč a naproti tomu u položky obchodních a jiných pohledávek došlo ke snížení o 2 196 tis. Kč (tj. o 47,05 %).

Největší podíl na investičních aktivech tvoří níže uvedený nemovitý majetek

popis	katastrální území	p.č./č.p.	způsob využití	výměra [m2]	pořizovací cena	oceňovací rozdíl+tech. zhodnocení	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, 254/11, 863/11, 863/14, 863/15, 863/20, 1960/4, 2140/2, St. 1445, st. 7435, č.p. 1342, č.p. 1383, č.p. 1056	pozemek pronájem	30 109	441 606 062,50	285 103 937,5	726 710 000
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

Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu se sestává z fondového vlastního kapitálu neinvestiční části ve výši 2 406 tis. Kč, tato část se za sledované období nezměnila, a z fondového kapitálu investiční části v hodnotě 4 338 260 tis. Kč. Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající držitelům investičních akcií, se podílí zejména úplný výsledek hospodaření za sledované období v částce 111 138 tis. Kč po zdanění. K žádným emisím/odkupům nebo výplatě dividend během sledovaného období nedošlo.

Cizí zdroje se podílejí na financování investiční části fondu z 4,97 % a jsou tvořeny dlouhodobými závazky ve výši 163 586 tis. Kč (72,13 % cizích zdrojů) a krátkodobými závazky v celkové výši 63 198 tis. Kč (27,87 % cizích zdrojů).

Dlouhodobé závazky jsou tvořeny především odloženými daňovými závazky. Oproti srovnávacímu období se souhrnná výše dlouhodobých závazků zvýšila o 886 tis. Kč (tj. o 0,54 %).

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů, zápůjčkou od zakladatelské části Fondu a závazky vůči ovládající osobě, se oproti minulému období snížily o 20 970 tis. Kč (tj. o 24,94 %). Snížení bylo způsobeno především poklesem hodnoty závazků vůči ovládající osobě, závazků z obchodních a jiných vztahů.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

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

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

7. Makroekonomické a geopolitické prostředí

V průběhu roku 2026 se globální ekonomické prostředí nadále vyvíjelo pod vlivem řady geopolitických a obchodních faktorů. Vedle pokračujících dopadů konfliktu na Ukrajině se zvýraznila i nestabilita na Blízkém východě, změny v celních politikách hlavních světových ekonomik a rostoucí význam kybernetické bezpečnosti. Tyto okolnosti se následně promítají do zvýšené volatility na finančních trzích. V evropském kontextu nadále pokračují diskuse o rozsahu a formách veřejné podpory vybraných sektorů.

Fond se zaměřuje na investice do komerčních a průmyslových nemovitostí na území České republiky a není v přímém obchodním styku se zeměmi zasaženými uvedenými konflikty ani se nepohybuje v segmentech přímo dotčených celními opatřeními. Vliv uvedených skutečností se proto na hospodaření Fondu projevuje pouze nepřímo, zejména prostřednictvím vývoje úrokových sazeb, inflace a dostupnosti financování na domácím trhu.

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

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

Riziko tržní

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

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

Riziko z vypořádání

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

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

Riziko úvěrové

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

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

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

Riziko stavebních vad

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

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

Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

Ostatní rizika

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

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO	Sídlo
O2lný holding s.r.o.	277 02 821	Ocmanická 989, Náměšť nad Oslavou, PSČ 675 71
OK mont – STM, spol. s.r.o.	155 29 827	Příkop 148/18, Zábrdovice, 602 00 Brno
prostřednictvím ORBIA, spol. s.r.o.		
ORBIA, spol. s.r.o.	277 32 509	Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
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, Zábrdovice, 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

Transakce mezi spřízněnými osobami k 30. 6. 2026 Fondu jsou uvedeny v Komentáři k účetní výkazům kapitola 7.2.

9. Ostatní skutečnosti

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

Číselné údaje

A. MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

10. Informace o IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2026 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

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

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2025, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2025, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2025.

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

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2026**

Ovřulný

Ovřulný

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2026

(v tisících Kč)

Poznámka	30. 6. 2026		31. 12. 2025	
	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA				
Peněžní prostředky	6.1	-	17	-
Poskytnutá zápůjčka	6.1	-	2 389	-
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	2 406	-
Peněžní prostředky	6.2	174 782	-	97 878
Obchodní pohledávky	6.3	2 471	-	4 667
Pohledávky z titulu daně z příjmu		-	-	496
Finanční aktiv v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	6.4	319 663	-	303 748
Investice do nemovitostí	6.5	4 060 980	-	4 060 980
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.6	7 148	-	6 121
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		4 565 044	-	4 473 890
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	6.1	-	2 367	-
Nerozdělený zisk	6.1	-	39	-
Vlastní kapitál celkem		-	2 406	-
Obchodní a jiné závazky	6.7	27 236	-	26 501
Závazek z titulu splatné daně z příjmu		198	-	-
Přijaté zápůjčky	6.8	2 389	-	2 389
Závazky vůči ovládající osobě	6.9	33 375	-	55 178
Odložený daňový závazek	6.18	163 586	-	162 700
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		226 784	-	246 768
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.10	4 338 260	-	4 227 122

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

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2026

(v tisících Kč)

	Poznámky	Investiční část Fondu	
		Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.11	119 165	119 262
Zisk plynoucí z přecenění finančních aktiv	6.4	5 315	8 134
Úrokové výnosy	6.12	3 961	3 302
Ostatní zisky a ztráty	6.13	-547	-256
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-4 801	-3 512
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-2 068	-1 946
Daně a poplatky	6.16	-3 855	-3 851
Zrušení (snížení) hodnoty finančních aktiv	6.3	2	37
Bankovní poplatky	6.17	-12	-29
Výsledek před zdaněním		117 160	121 141
Daň ze zisku	6.18	-6 022	-6 251
Úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		111 138	114 890
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		111 138	114 890

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2026, ani 30. 6. 2025 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2026

(v tisících Kč)

Poznámky	Investiční část Fondu	
	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období	111 138	114 890
<i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i>		
Daň ze zisku 6.18	6 022	6 251
Úrokové výnosy 6.2	-3 961	-3 302
Zisk z přecenění finančních aktiv 6.4	-5 315	-8 134
Ostatní nepeněžní úpravy 6.13	640	466
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	1 169	1 406
Zvýšení (Snížení) obchodních a jiných závazků	735	1 149
	110 428	112 726
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Poskytnuté zápůjčky a nakoupené dluhopisy 6.4	-10 600	-39 979
Přijaté úroky 6.2	3 961	3 302
Placené daně ze zisku 6.18	-4 442	-4 604
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	99 347	71 445
Peněžní toky z financování		
Platby z titulu odkupu investičních akcií 6.9	-21 803	-
Čisté peníze použité při financování	-21 803	-
Čisté zvýšení (snížení) peněz	77 544	71 445
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období 6.2	97 878	1 734
Dopady kurzových rozdílů na peníze a peněžní ekvivalenty	-640	-465
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	174 782	72 714

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2026, ani 30. 6. 2025 nevznikly Fondu žádné peněžní příjmy a výdaje v souvislosti se zakladatelskými akciemi.

Ouřadný

Ouřadný

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

za pololetí končící 30. června 2026

(v tisících Kč)

	2026	2025
Počáteční zůstatek k 1. lednu	4 227 122	3 966 268
Odkup investičních akcií	-	-15 000
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	111 138	114 890
Konečný zůstatek k 30. červnu	4 338 260	4 066 158
Počet investičních akcií (v ks)	191 076	191 076
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	22 704,3740	21 280,3178

Ouřulý

Ouřulý

Výkaz změn vlastního kapitálu (Neinvestiční část Fondu)

za pololetí končící 30. června 2026 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	2 367	39	2 406
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2025	2 367	39	2 406

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

Ouřulý

Ouřulý

Komentáře k účetním výkazům

Ouřulný

Ouřulný

1 Obecné informace

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

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

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

Fond je obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, Česká republika. Investiční společnost 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. Vít Vařeka, MBA. Členem dozorčí rady Fondu je pan Ing. Svatoslav Outulný.

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

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

Mezitimní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitimní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitimní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitimní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2026 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2025:

- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Novelizace upravuje oblasti, které se Fondu aktuálně netýkají, a proto novelizace neměla žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace zahrnuté do Výročního zlepšení IFRS, část 11, 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. Novelizace upravuje oblasti, které se Fondu aktuálně netýkají, a proto novelizace neměla žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Smlouvy odkazující elektřinu závislou na přírodě, která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Novelizace upravuje oblasti, které se Fondu aktuálně netýkají, a proto novelizace neměla žádný dopad do účetní závěrky.

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

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

- V 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.

Fond jako svoji hlavní obchodní činnost realizuje „investování do specifických aktiv“, konkrétně nemovitostí za účelem pronájmu a investičních cenných papírů, čímž naplňuje vymezení tzv. specifické hlavní obchodní činnosti v rozsahu IFRS 18.

S ohledem na takto vymezenou hlavní obchodní činnosti Fond očekává, že většina výnosů a nákladů bude spadat do provozní kategorie, což potvrzují též předběžné závěry z analýzy uskutečněné na pololetních výsledcích k 30. červnu 2026. Fond nevykazuje žádný výnos, resp. náklad, který by spadl do kategorie investičních výnosů / nákladů nebo výnosů / nákladů z financování.

Fond v návaznosti na uskutečněnou prvotní analýzu dopadu IFRS 18 neočekává zásadní změny, které by s přijetím tohoto standardu od roku 2027 měly ve výkaznictví Fondu nastat. Již v této mezitimní účetní závěrce došlo k drobné úpravě – položka „Finanční náklady“ byla přejmenována na položku „Bankovní a jiné poplatky“ a byla zrušen mezisoučet „Výsledek před finančními náklady“, protože bankovní poplatky a poplatky za úschovu

cenných papírů apod. spadají do provozní kategorie výnosů a nákladů a doposud prezentovaný mezisoučet nekoresponduje s požadavky IFRS 18 na mezisoučty ve struktuře výsledku hospodaření.

Vzhledem ke své činnosti a zdrojům jejího financování Fond neočekává prezentaci ani provozního zisku, ani zisku před financováním a zdaněním, neboť provozní zisk by měl být obsahově roven zisku před zdaněním. Nelze však do budoucna vyloučit odlišný pohled, neboť závěry vychází ze zpracované mezitímní účetní závěrky k 30. červnu 2026.

Fond nepoužívá k veřejné komunikaci žádný ukazatel, který by spadal do nově definovaných tzv. „vedením definovaných ukazatelů výkonnosti“ a neočekává žádný dopad plynoucí z této části IFRS 18.

- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V 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.
- V květnu 2026 byl vydán nový standard IFRS 20 Regulační aktiva a regulační závazky (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2029 nebo později), který poskytuje nová pravidla k zachycení smluvně nárokovatelných plnění u společností v cenově regulovaných odvětvích. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V červnu 2026 byla vydána novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Volba reálné hodnoty (účinnost pro účetní závěrky, v nichž je použita IFRS 18). Novelizace upřesňuje možnost použití ocenění reálnou hodnotou namísto použití ekvivalenční hodnoty pouze u těch entit, které mají investování do aktiv jako hlavní obchodní činnost v návaznosti na IFRS 18. Novelizace je pro Fond relevantní, avšak aktuálně nevykazuje investice spadající do rozsahu oceňování metodou ekvivalence.

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).
- IFRS 20 Regulační aktiva a regulační závazky (vydán v květnu 2026 s účinností od 1. 1. 2029).
- Novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Volba reálné hodnoty (vydána v červnu 2026 s účinností navázanou na použití postupů dle IFRS 18).

3. Sezónnost

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

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

4.1. Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

V průběhu mezitímního období roku 2026 nenastaly žádné významné události, které by vyžadovaly specifický úsudek vedení Fondu ve věci použití účetních pravidel. Nadále platí úsudky, které jsou blíže popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2025, resp. za rok končící 31. 12. 2025.

4.2. Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota

Fond oceňuje investice do nemovitostí reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž ocenění prezentované k 30. 6. 2026 vychází z reálného ocenění stanoveného externím znalcem k 31. 12. 2025 ve výši 4 060 980 tis. Kč a je upravena o přírůstek uskutečněný v mezitímním období.

Jde o nejvýznamnější rozvahovou položku aktiv, která formuje hodnotu čistých aktiv přiřaditelnou držitelům vyplatitelných investičních akcií (k 30. 6. 2026 představuje přibližně 89 % (31. 12. 2025: 91 %) celkové hodnoty investičních aktiv a snížení podílu je dáno nárůstem zůstatku peněžních prostředků). Reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou stanovovány kvalifikovaným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí. K dalšímu kvalifikovanému ocenění dojde k 31. 12. 2026, přičemž v budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení obchodních pohledávek

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

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

K 30. 6. 2026 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 7 407 tis. Kč (31. 12. 2025: 7 409 tis. Kč), přičemž se jedná zejména o starší pohledávky, které jsou po splatnosti více jak 360 dní. Pohledávky do splatnosti, případně po splatnosti s krátkým prodloužením vykazují minimální riziko. Aktuální úvěrové riziko tak Fond považuje za minimální. 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 ve výši 5 %, která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. Pokud by došlo ke zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby

ze současných 5 % na 21 %, způsobilo by to přepočet odložené daně prezentované v této mezitímní účetní závěrce (dle stavu prezentovaného k 30. 6. 2026 o 523 475 tis. Kč; 31. 12. 2025 o 520 640 tis. Kč), což by mělo v důsledku vliv (snížení) na výši čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

Ouřulný

Ouřulný

5. Provozní segmenty

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

6. Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1. Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peněžní prostředky	17	17
Zápůjčka poskytnutá investiční části Fondu	2 389	2 389
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	2 406	2 406
Základní kapitál	2 367	2 367
Nerozdělené výsledky	39	39
Vlastní kapitál celkem	2 406	2 406

Vlastní kapitál společnosti Outulný investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je tvořen základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 367 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Nominální hodnota zakladatelských akcií k 30. 6. 2026 i 31. 12. 2025 činí 1 000 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 2 367 tis. Kč. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

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

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

6.2. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech, přičemž celkový zůstatek peněz (30. 6. 2026: 174 782 tis. Kč; 2025: 97 878 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 prvního pololetí roku 2026 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad na vývoj rozvahových položek, ale neprojevyly se ve výkazu peněžních toků.

6.3. Obchodní pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Obchodní pohledávky, brutto	9 878	12 076
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-7 407	-7 409
Obchodní pohledávky, netto	2 471	4 667

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

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Rok končící 31. 12. 2025
Počáteční zůstatek	-7 409	-7 247
zúčtování nevyužitých opravných položek		
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	2	-162
Konečný zůstatek	-7 407	-7 409

Analýza obchodních pohledávek pro účely kalkulace očekávané úvěrové ztráty k 30. 6. 2026:

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	1 512	396	753	22	7 195	9 878
Očekávaná úvěrová ztráta	-30	-20	-151	-11	-7 195	-7 407
Netto hodnota obchodních pohledávek	1 482	376	602	11	-	2 471

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

<i>v tis. Kč</i>	Před splatností	Do 30 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	5 %	20 %	50 %	100 %	x
Brutto hodnota obchodních pohledávek	3 990	569	112	252	7 153	12 076
Očekávaná úvěrová ztráta	-80	-28	-22	-126	-7 153	-7 409
Netto hodnota obchodních pohledávek	3 830	807	3	126	-	4 667

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

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

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Nakoupené investiční akcie	73 848	73 116
J&T ARCH INVESTMENTS, podfond CZK	46 646	46 076
J&T ARCH INVESTMENTS, podfond EUR	27 002	27 040
Nakoupené dluhové cenné papíry	90 850	92 686
JTPEG F.CZ 7,75/29	25 939	26 565
JTPEG F.CZ 7,25/30	35 998	36 709
ROHLIK FII 6,00/29	15 090	15 248
EN.-PRO GF 7,50/29	1 930	1 987
GSG 5,75/30	6 812	7 041
JTSEC F2 6,25/30	5 081	5 136
Poskytnuté zápůjčky	154 965	137 946
Pronem Delta s.r.o.	59 882	57 379
Pronem Alfa s.r.o.	26 403	15 827
Outulný, a.s.	68 680	64 740
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	319 663	303 748

Investiční akcie a dluhové cenné papíry

Fond v mezitímním období roku 2026 držel své investice do cenných papírů, které jsou veřejně obchodované, nedošlo k žádné změně ve skladě investičního portfolia, přičemž k 30. 6. byla pouze aktualizována reálné hodnoty (úroveň 1).

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 přislíbené částky zápůjčky. V mezitímním období byla zápůjčka navýšena o 9 000 tis. Kč,
- 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. V mezitímním období byla zápůjčka navýšena o 1 000 tis. Kč.

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

6.5. Investice do nemovitostí

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

Investice do nemovitostí	
v tis. Kč	celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	4 060 980
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění existujících nemovitostí	-
Reálná hodnota k 30. 6. 2026	4 060 980

K 30. 6. 2026 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění, které bylo stanoveno kvalifikovaným externím odhadem nezávislého znalce k 31. 12. 2025. Výnosy z nájemného jsou stabilní až rostoucí v čase a Fond není nijak zatížen případnými výpadky nájemného ze strany nájemců, kterými jsou nadnárodní logistické společnosti případně obchodní řetězce zaměřené na prodej potravin. Další přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu bude provedeno pro účely roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2026.

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

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Celkové nájemné (příjmy) z investic do nemovitostí	93 604	107 062
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	-4 801	-3 512

6.6. Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Poskytnuté provozní zálohy a náklady příštích období	7 103	6 076
Ostatní pohledávky	45	45
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	7 148	6 121

6.7. Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Obchodní závazky	3 289	4 948
Přijaté kauce	17 222	16 454
Ostatní závazky	566	441
Závazky podléhající analýze finančních rizik	21 078	21 844
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	1 281	1 847
Závazky vůči státu	4 878	2 810
Závazky nepodléhající analýze finančních rizik	6 158	4 657
Obchodní a jiné závazky celkem	27 236	26 501

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

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

6.8. Zápůjčka od zakladatelské části

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Zápůjčka od zakladatelské části Fondu	2 389	2 389

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

6.9. Závazky vůči ovládající osobě

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Naběhlé úroky z dřívější emise dluhopisů	22 133	43 936
Závazky z odkupu investičních akcií	11 242	11 242
Závazky vůči ovládající osobě celkem	33 375	55 178

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 akci.

K 30. 6. 2026 i k 31. 12. 2025 Fond vykazuje závazek vůči panu Svatoslavu Outulnému ve výši 11 242 tis. Kč z titulu naběhlých úroků z dříve emitovaných a v roce 2020 vypořádaných dluhopisů. Závazky z odkupu investičních akcií vycházejí z podaných žádostí o odkup investičních akcií a které jsou průběžně vypořádávány.

6.10. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových investičních aktiv a závazků Fondu, tj. bez vlivu hodnoty čistých aktiv připadající držitelům zakladatelských akcií, tj. hodnotu vlastního kapitálu Fondu (30. 6. 2026 i 31. 12. 2025: 2 406 tis. Kč).

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

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

	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	4 338 260	4 227 122
Počet investičních akcií (v ks)	191 076	191 076
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	22 704,3740	22 122,7260

6.11. Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Tržby z pronájmu	93 604	107 062
Tržby ze smluv se zákazníky – služby související s pronájmem	23 561	12 200
Tržby celkem	119 165	119 262

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

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

6.12. Úrokové výnosy

Úrokové výnosy ve výši (2026: 3 961 tis. Kč; 2025: 3 302 tis. Kč) plynou z vkladů na běžných a termínových bankovních účtech.

6.13. Ostatní zisky a ztráty

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Čistá kurzová ztráta	-640	-466
Výnosy z pojistné události	137	227
Ostatní provozní zisky a ztráty	-44	-16
Ostatní zisky a ztráty celkem	-547	-255

6.14. Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Opravy a udržování	2 529	1 571
Spotřeba energie, plynu, vody	626	984
Pojištění nemovitostí	827	532
Úklid	582	336
Ostatní provozní služby	237	89
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	4 801	3 512

6.15. Správa Fondu a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Administrace fondu	874	1 322
Poplatky depozitáři	277	206
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	917	418
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	2 068	1 946

6.16. Daně a poplatky

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Daň z nemovitých věcí	3 851	3 851
Ostatní daně a poplatky	4	-
Daně a poplatky celkem	3 855	3 851

6.17. Bankovní a jiné poplatky

Bankovní a jiné poplatky (2026: 12 tis. Kč; 2025: 29 tis. Kč) zahrnují bankovní poplatky, poplatky za úschovu cenných papírů a další obdobné náklady.

6.18. Daně ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
<i>Splatný daňový náklad za běžné období</i>	5 136	5 353
<i>Úprava splatné daně související s předchozím obdobím</i>	-	-
Splatný daňový náklad celkem	5 136	5 353
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	886	898
Celkový daňový náklad	6 022	6 251

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Zisk před zdaněním za běžné období	117 160	121 142
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	5 858	6 057
Dopad daňově neuznatelných nákladů (výnosy)	164	194
Celkový daňový náklad	6 022	6 251
Efektivní daňová sazba	5,14 %	5,16 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

	30. 6. 2026		31. 12. 2025	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	163 586	-	162 700

Odložený daňový závazek vychází z rozdílu účetních a daňových hodnot držených a pronajímaných nemovitostí. Vzhledem ke skutečnost, že nedošlo k zásadní změně v účetních hodnotě a aktualizace reálného ocenění proběhne

k 31. 12. 2026, je výše odložené daně zohledněna pouze jako důsledek snížení daňové hodnoty nemovitostí za první pololetí roku 2026.

Sesouhlasení odložené daně

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

<i>v tis. Kč</i>	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2025	162 700
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	886
Zůstatek k 30. 6. 2026	163 586

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Osoba ovládající

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

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Ing. Svatoslav Outulný	99,15 %	99,15 %
ORBIA, spol. s r.o. (nepřímo ovládaná panem Ing. Svatoslavem Outulným prostřednictvím společnosti O2lny holding s.r.o.)	0,85 %	0,85 %
Držitelé zakladatelských akcií celkem	100,00 %	100,00 %

Pan Ing. Svatoslav Outulný je taktéž hlavním investorem Fondu a k 30. 6. 2026 drží v přímém vlastnictví 97,105 % (31. 12. 2025: 97,105 %) investičních akcií Fondu.

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

7.2. Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Za prezentovaná období dosahují obchodní transakce a z nich vyplývající případné zůstatky pohledávek a závazků k rozvahovému dni se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond eviduje tři zápůjčky v celkové reálné hodnotě 154 965 tis. Kč k 30. 6. 2026 (31. 12. 2025: 137 946 tis. Kč), které byly poskytnuty společností, jež jsou ovládány panem Svatoslavem Outulným (viz část 6.4). V průběhu mezitímního období byly zápůjčky navýšeny o peněžní platby v celkové výši 10 600 tis. Kč.

K 30. 6. 2026 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 nevypořádaný závazek vůči panu Ing. Svatoslavu Outulnému z titulu odkupu investičních akcií ve výši 22 133 tis. Kč (31. 12. 2025: 43 936 tis. Kč). V dubnu 2026 byl závazek snížen peněžní platbou ve výši 21 803 tis. Kč.

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. Vít Vařeka, MBA. Za pololetí končící 30. 6. 2025 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 874 tis. Kč (stejně období roku 2025: 1 322 tis. Kč).

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

8. Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	319 663	303 748
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	<i>73 848</i>	<i>73 116</i>
<i>Nakoupené dluhové cenné papíry</i>	<i>90 850</i>	<i>92 686</i>
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	<i>154 965</i>	<i>137 946</i>
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	177 253	102 545
<i>Obchodní pohledávky</i>	<i>2 471</i>	<i>4 667</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>174 782</i>	<i>97 878</i>
Finanční závazky		
Závazky oceňované reálnou hodnotou	4 338 260	4 227 122
<i>Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	<i>4 338 260</i>	<i>4 227 122</i>
Závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	56 842	79 411
<i>Přijaté zápůjčky</i>	<i>2 389</i>	<i>2 389</i>
<i>Závazky vůči ovládající osobě</i>	<i>33 375</i>	<i>55 178</i>
<i>Obchodní a jiné závazky</i>	<i>21 078</i>	<i>21 844</i>

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

8.1. Úvěrové (kreditní) riziko

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

Stav obchodních pohledávek souvisejících s pronájmem nemovitostí je průběžně posuzován a jejich úvěrové riziko je snižováno prověřováním klientů – nájemců a současně zálohovými platby, resp. u složenými kaucemi (30. 6. 2026: 17 222 tis. Kč; 31. 12. 2025: 16 454 tis. Kč), které dostatečně převyšují nesplacený zůstatek obchodních pohledávek. 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 investičních cenných papírů. Všechny banky vykazují dlouhodobě stabilní úvěrový rating a riziko ztráty u peněžních prostředků je vyhodnoceno jako minimální.

Zápůjčky jsou poskytnuty spřízněným společnostem, které jsou v ovládání ovládající osoby Fondu a jsou zajištěny investičními akciemi v hodnotě odpovídající smluvní výši zápůjčky. Nakoupené investičních cenné papíry jsou veřejně obchodované a emitované subjekty s investičním úvěrovým ratingem. Zápůjčky i cenné papíry 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 dle smluvních podmínek, čemuž je Fond schopen plně dostát. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků (30. 6. 2026: 174 782 tis. Kč; 31. 12. 2025: 97 878 tis. Kč), a řídí splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť přibližně 98 % hodnoty celkových závazků k 30. 6. 2026, resp. k 31. 12. 2025 je dáno závazkem vůči držitelům investičních akcií a jeho vypořádání je provázáno s realizací investičních aktiv (držených investičních nemovitostí a cenných papírů).

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

K 30. 6. 2026	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Bez splatnosti
Obchodní a jiné závazky	21 210	21 210	21 210	-
Závazky vůči ovládající osobě	33 375	33 375	33 375	-
Přijaté zápůjčka	2 389	2 389	2 389	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	4 338 260	4 338 260	-	4 338 260
Celkem	4 395 102	4 395 102	56 842	4 338 260

K 31. 12. 2025	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	Bez splatnosti
Obchodní a jiné závazky	21 844	21 844	21 844	-
Závazky vůči ovládající osobě	55 178	55 178	55 178	-
Přijaté 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

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 skutečně 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.

V rámci svých investičních aktiv Fond drží zejména peněžní prostředky v EUR (30. 6. 2026: 123 372 tis. Kč; 31. 12. 2025: 64 532 tis. Kč), s nimiž je spojené případné riziko změny měnového kurzu s dopadem do výsledku hospodaření. Zůstatky plynoucí z obchodních vztahů dosahují v EUR minimálních hodnot a v rámci investičních cenných papírů drží Fond investiční akcie emitované eurovým podfondem J&T ARCH INVESTMENTS, u nichž se však změna měnového kurzu promítá do celkové změny reálné hodnoty. Fond za mezitímní období končící 30. 6. 2026 zahrnul do výsledku hospodaření celkovou čistou kurzovou ztrátu ve výši -640 tis. Kč (2025: -466 tis. Kč).

Fond analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uvaženy všechny peněžní položky evidované k 30. 6. 2026 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 0,5 CZK/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 2 543 tis. Kč (31. 12. 2025: 1 331 tis. Kč) vyšší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Fond uznal kurzový zisk) nebo nižší (při zhodnocení CZK/EUR by Fond uznal kurzovou ztrátu).

8.4. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Úrokové riziko budoucích peněžních toků je spojeno finančními nástroji, které jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou.

Fond k 30. 6. 2026 ani 31. 12. 2025 nevykazuje finanční aktiva, ani finanční závazky takto úročené a není tedy vystaven úrokovému riziku budoucích peněžních toků. Změna tržní úrokové sazby se promítá na valuaci reálné hodnoty investičních aktiv, což se projevuje na expozici cenového rizika, kterému je Fond vystaven.

9. Oceňování reálnou hodnotou

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.

9.1 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 zjistitelné. 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 zjistitelné. 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 nejnížší 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 30. 6. 2026 reálnou hodnotou na pokračující bázi dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

<i>v tis. Kč</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<u>Nefinanční aktiva</u>			
Investice do nemovitostí	-	-	4 060 980
<u>Finanční aktiva</u>			
Nakoupené investiční akcie	73 848	-	-
Nakoupené dluhové cenné papíry	90 850	-	-
Poskytnuté zápůjčky	-	-	154 965
Aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	164 698	-	4 215 945
<u>Finanční závazky</u>			
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	4 338 260	-	-
Závazky oceněné reálnou hodnotou	4 338 260	-	-

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

<i>v tis. Kč</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<u>Nefinanční aktiva</u>			
Investice do nemovitostí	-	-	4 060 980
<u>Finanční aktiva</u>			
Nakoupené dluhové cenné papíry	73 116	-	-
Nakoupené dluhové cenné papíry	92 686	-	-
Poskytnuté zápůjčky	-	-	137 946
Aktiva oceněné reálnou hodnotou	165 802	-	4 198 926
<u>Finanční závazky</u>			
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	4 227 122	-	-
Závazky oceněné reálnou hodnotou	4 227 122	-	-

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:

	K 30. 6. 2026		K 31. 12. 2025	
<i>V tis. Kč</i>	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota (úroveň 2)	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota (úroveň 2)
Obchodní a jiné pohledávky	2 471	2 471	4 667	4 667
Peněžní prostředky	174 782	174 782	97 878	97 878
Finanční aktiva celkem	177 253	177 253	102 545	102 545
Obchodní a jiné závazky	21 078	21 078	21 844	21 844
Závazky vůči ovládané osobě	33 375	33 375	55 178	55 178
Přijaté zápůjčky	2 389	2 389	2 389	2 389
Finanční závazky celkem	56 842	56 842	79 411	79 411

9.2 Techniky oceňování, vstupní veličiny a analýza citlivosti

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

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané – byly pro účely roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025 oceněny externím znalcem – znalecká kancelář STATIKUM s.r.o. a toto ocenění nebylo k 30. 6. 2026 pro účely mezitímní účetní závěrky upravováno / aktualizováno, neboť nedošlo ke změně v portfoliu držných nemovitostí, výnosy z nájemného jsou stabilní, nenastal žádný výpadek či zásadní změna smluvních podmínek s nájemci a stejně tak nenastala ani žádná změna v externích ekonomických faktorech. Nové komplexní ocenění nemovitostí reálnou hodnotou bude provedeno pro účely další roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2026. Níže poskytnuté zveřejnění tak vychází ze zveřejnění, které bylo součástí roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025.

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	30. 6. 2026 (v tis. Kč)	31. 12. 2025 (v tis. Kč)
Nemovitosti oceněné výnosovou metodou	Diskontovaný peněžní tok	Průměrné roční nájemné: 2026: 1 179 – 4 900 Kč/m ² 2025: 1 179 – 4 900 Kč/m ² Míra kapitalizace 2026: 5,95 % - 7,05 % 2025: 5,95 % - 7,05 %	3 369 220	3 369 220
Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné				
Změna nájmu +/- 5 %			+/- 139 260	+/- 139 260
Změna diskontní sazby: -0,25 %			109 039	109 039
+0,25 %			-100 424	-100 424
Nemovitosti oceněné metodou porovnání	Tržní srovnání	Průměrná prodejní cena za m ² 2026: 1 513 – 14 242 Kč/m ² 2025: 1 513 – 14 242 Kč/m ²	192 440	192 440
Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné				
Změna ceny nemovitostí o +/- 10 %			+/- 19 244	+/- 19 244
Nemovitosti oceněné reziduální metodou	Diskontovaný peněžní ponížený o náklady na výstavbu, marži a náklady na financování	Průměrné roční nájemné: 2026: 1 920 Kč/m ² 2025: 1 920 Kč/m ² Míra kapitalizace 2026: 5,95 % 2025: 5,95 %	485 320	485 320
Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné				
Změna ceny nemovitostí o +/- 10 %			+/- 48 532	+/- 48 532
Poskytnuté zálohy			14 000	14 000
Investice do nemovitostí celkem			4 060 980	4 060 980

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

Bližší informace k použitým technikám ocenění:

- Při použití výnosové metody dochází k projekci budoucího čistého peněžního toku plynoucího z pronájmu nemovitostí a k jeho diskontování úrokovou sazbou zohledňující tržní výnosnost.
- 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 byly pro účely roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025 oceněny externím znalcem – znalecká kancelář STATIKUM s.r.o. a toto ocenění bylo k 30. 6. 2026 pro účely mezitímní účetní závěrky upraveno vlivem navýšení poskytnutých zápůjček a přeceněním v rozsahu náběhu úrokového výnosu (viz sesouhlasení zveřejněné v části 9.3). Reálná hodnota vychází z použití metody diskontovaných peněžních toků, tj. ve výši současné hodnoty smluvních peněžních toků s použitím odhadu tržní úrokové sazby:

Poskytnuté zápůjčky	Technika ocenění	Významné nepozorovatelné proměnné	30. 6. 2026 (v tis. Kč)	31. 12. 2025 (v tis. Kč)
Fixně úročené zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	Diskontovaný peněžní tok	Diskontní sazba 2026: 7,10 % - 7,56 % 2025: 7,10 % - 7,56 %	154 965	137 946
Analýza citlivosti na změnu nepozorovatelné proměnné				
Změna diskontní sazby o +1 %			-14 660	-12 115
Změna diskontní sazby o -1 %			11 921	10 900

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

9.3 Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3

Vývoj reálné hodnoty investic do nemovitostí v mezitímním období je zveřejněn v části 6.5.

Vývoj reálné hodnoty poskytnutých zápůjček v mezitímním období je poskytnut v tabulce níže:

v tis. Kč	Reálná hodnota poskytnutých zápůjček
Zůstatek k 31. 12. 2025	137 946
Nově poskytnuté zápůjčky	10 600
Přecenění reálné hodnoty	6 419
Zůstatek k 30. 6. 2026	154 965

10. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

11. Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	4 338 260	4 227 122
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	191 076	191 076
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	22 704,3740	22 122,7260

12. Události po rozvahovém dni

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

13.Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 23. září 2026.

V Brně dne 23. 9. 2026



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

Outulný

Outulný