



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.    Tel: +421 2 3333 9111  
Žižkova 9    ey.com/sk  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade, predstavenstvu a výboru pre audit spoločnosti 365.invest, správ. spol., a. s.:

### *Správa z auditu účtovnej závierky*

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti 365.invest, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, výkaz zmien vlastného imania, výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

#### *Základ pre názor*

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítora (ďalej len „Etický kódex audítora“) v rozsahu platnom pre audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu, vrátane etických požiadaviek Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu (ďalej len „nariadenie č. 537/2014“) a zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek nariadenia č. 537/2014 a zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### *Kľúčové záležitosti auditu*

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

#### *Výnosy z poplatkov a provízií*

Výnosy z poplatkov a provízií, v celkovej hodnote 30 119 tis. EUR za rok končiaci sa 31. decembra 2025, predstavujú podstatnú časť celkových výnosov Spoločnosti.

V rámci našich auditorských postupov sme zdokumentovali naše pochopenie postupov Spoločnosti týkajúcich sa poplatkov a provízií. Oboznámili sme sa, zhodnotili dizajn a otestovali



Shape the future  
with confidence

Ako je uvedené v Poznámke 3 (Významné účtovné zásady a účtovné metódy) k účtovnej závierke, výnosy z poplatkov a provízií zahŕňajú poplatky za správu podielových fondov, výnosy zo vstupných poplatkov a výnosy z výstupných poplatkov podielových fondov. Poplatky za správu sú získané od fondov pod správou Spoločnosti a sú vykázané vo výkaze ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku počas obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Vstupné a výstupné poplatky sú získané od podielnikov v podielových fondoch a sú zaúčtované v momente vydania a vyplatenia podielových listov.

Vzhľadom na významnosť výnosov z poplatkov a provízií vo vzťahu k celkovým výnosom Spoločnosti, zložitosti vyplývajúcej z rôznorodosti uplatňovaných sadzieb poplatkov a významných úsudkov, ktoré sú uplatňované pri oceňovaní čistej hodnoty aktív („NAV“) fondov slúžiacich ako základ pre poplatky za správu, predovšetkým predpoklady a vstupy pre oceňovacie modely nelikvidných finančných nástrojov, vrátane podielov v realitných spoločnostiach, sme vyhodnotili výnosy z poplatkov a provízií ako kľúčovú záležitosť auditu.

účinnosť vnútorných kontrolných mechanizmov v súvislosti s výpočtom, schvaľovaním, zaúčtovaním a monitorovaním výnosov z poplatkov a provízií.

Taktiež sme v rámci našich audítorských postupov zdokumentovali naše pochopenie postupov Spoločnosti týkajúcich sa preceňovania NAV fondov pod správou Spoločnosti. Oboznámili sme sa, zhodnotili dizajn a otestovali účinnosť vnútorných kontrolných mechanizmov v súvislosti s preceňovaním NAV fondov.

Zapojili sme odborníkov v oblasti IT, aby nám pomohli pri testovaní účinnosti vnútorných kontrolných mechanizmov IT systému, v ktorom Spoločnosť spracúva výnosy z poplatkov a preceňuje NAV fondov a provízií vrátane kontrol prístupových práv, dát a riadenia zmien v systéme.

Na vzorke aktív spravovaných fondov a zapojením odborníkov v oblastiach oceňovania finančných nástrojov a oceňovania realitných projektov, sme nezávisle ocenili aktíva vstupujúce do NAV fondov.

Na základe NAV fondov, sadzieb poplatkov a kalkulačných vzorcov uvedených v štatútoch fondov sme vykonali prepočet poplatkov za správu pre všetky spravované fondy za celý rok 2025.

Na vzorke vybranej zo všetkých podielových listov predaných počas roka 2025 a na základe sadzieb poplatkov uvedených v štatútoch fondov sme prepočítali vstupné poplatky.

Na vzorke vybranej zo všetkých podielových listov odkúpených počas roka 2025 a na základe sadzieb poplatkov uvedených v štatútoch fondov sme prepočítali výstupné poplatky.

Vykonal sme analytickú previerku mesačného vývoja poplatkov za správu, vstupných a výstupných poplatkov.

Posúdili sme tiež zverejnenia v Poznámke 3 (Významné účtovné zásady a účtovné metódy) a v Poznámke 16 (Výnosy z poplatkov a provízií) k účtovnej závierke z hľadiska ich úplnosti a súladu s požiadavkami Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.



Shape the future  
with confidence

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.



Shape the future  
with confidence

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

### ***Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov***

*Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) / zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

*Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu*

### **Vymenovanie a schválenie audítora**

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti dňa 30. apríla 2025. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 2 roky.



Shape the future  
with confidence

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali 20. apríla 2026.

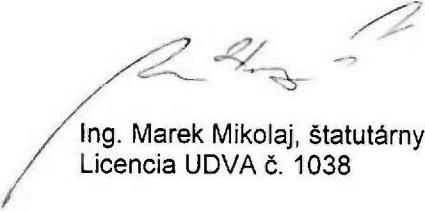
Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených vo výročnej správe a účtovnej závierke sme Spoločnosti, neposkytli žiadne iné služby.

22. apríla 2026  
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.  
Licencia SKAU č. 257



Ing. Marek Mikolaj, štatutárny audítor  
Licencia UDVA č. 1038