

Výroční zpráva

2024

Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí	5
Profil Podfondu a skupiny	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2024	15
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024	17
Zpráva auditora	46

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS / Společnost	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s., IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Podfond	Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A, NID: 75164035
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

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

Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards) ve znění schváleném Evropskou unií.
Nařízení	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 29. 4. 2025

Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.,
pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s., IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Podfond	Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A, NID: 75164035
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

Max Realitní Fond působí na trhu od května roku 2023, ve kterém byla do jeho portfolia vložena první nemovitost – úspěšné obchodně společenské centrum Palác Pardubice. V rámci naplňování strategie růstu a diverzifikace pak byly v průběhu roku 2024 do fondu vloženy další dvě prémiové olomoucké nemovitosti: obchodně společenské centrum Galerie Šantovka a prvotřídní administrativní budova Envelopa Office Center. Po těchto akvizicích souhrnná pronajímatelná plocha nemovitostí činila 94 tisíc m² a jejich tržní hodnota dosáhla výše 10,87 miliardy korun.

Zároveň byly během roku 2024 připraveny k podpisu další dvě akvizice v podobě dvou pražských prémiových nemovitostí, obchodně-administrativních center Myslbek a Flora, s cílem finalizace těchto akvizic na začátku roku 2025. Po jejich završení se souhrnná pronajímatelná plocha nemovitostí fondu zvýší na cca 156 tisíc m² a tržní hodnota nemovitostí se přiblíží 20 miliardám korun.

1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy pouze ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -4 550 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména náklady na obhospodařování a administraci.

Hospodaření společností, v nichž má Podfond majetkové účasti, skončilo v Účetním období předběžně následujícími hospodářskými výsledky:

Název společnosti	IČ	podíl v %	Předběžný HV
tis. Kč			2024
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100 %	635
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100 %	-15 743
Šantovka Holding a.s.	08010820	100 %	-531
MAX Realitní Holding s.r.o.	22270272	100 %	-21

1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

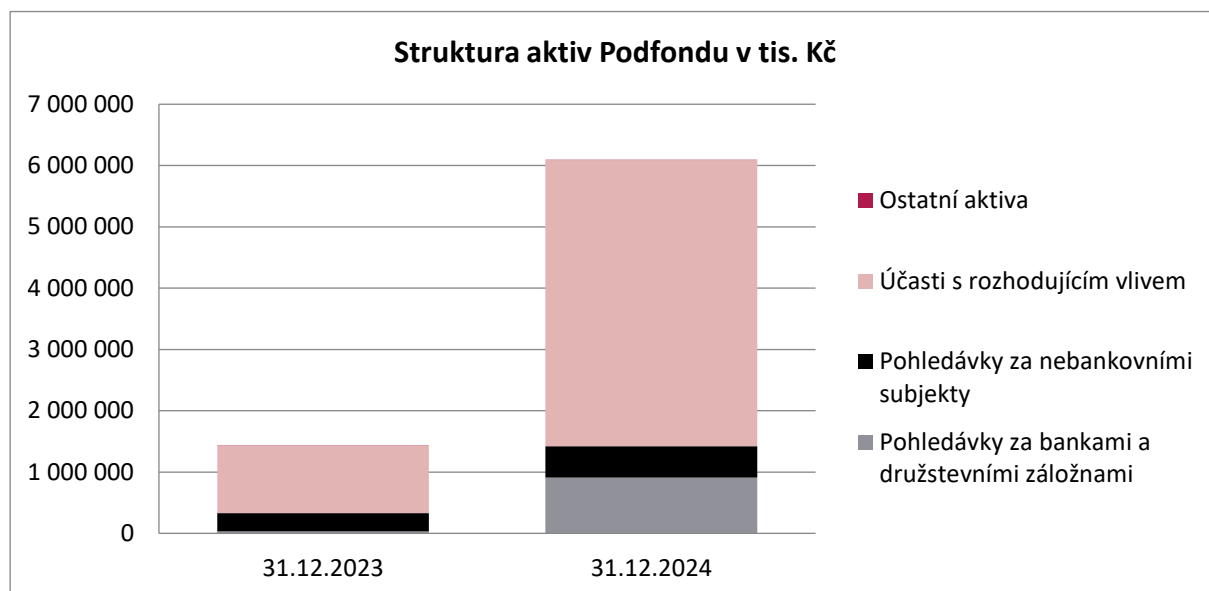
Hodnota portfolia Podfondu meziročně vzrostla o 326,18 % (tj. o 4 665 274 tis. Kč). Zvýšení hodnoty aktiv bylo způsobeno zejména zvýšením hodnoty majetkových účastí s rozhodujícím vlivem o 3 570 105 tis. Kč. Rovněž se zvýšila hodnota pohledávek za bankami o 875 333 tis. Kč a hodnota pohledávek za nebankovními subjekty o 217 214 tis. Kč.

Portfolio Podfondu je financováno z 98,99 % investovanými prostředky, tedy čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií. Toto financování majetku Podfondu je vzhledem k investičnímu horizontu Podfondu možno považovat za cizí zdroje dlouhodobé. Z 1,01 % je pak majetek Podfondu financován cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky vůči nebankovním subjektům a ostatními pasivy).

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 6 095 561 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 908 892 tis. Kč (14,91 %), pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 513 406 tis. Kč (8,42 %), majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 4 670 481 tis. Kč (76,62 %) a ostatními aktivy ve výši 2 782 tis. Kč (0,05 %).

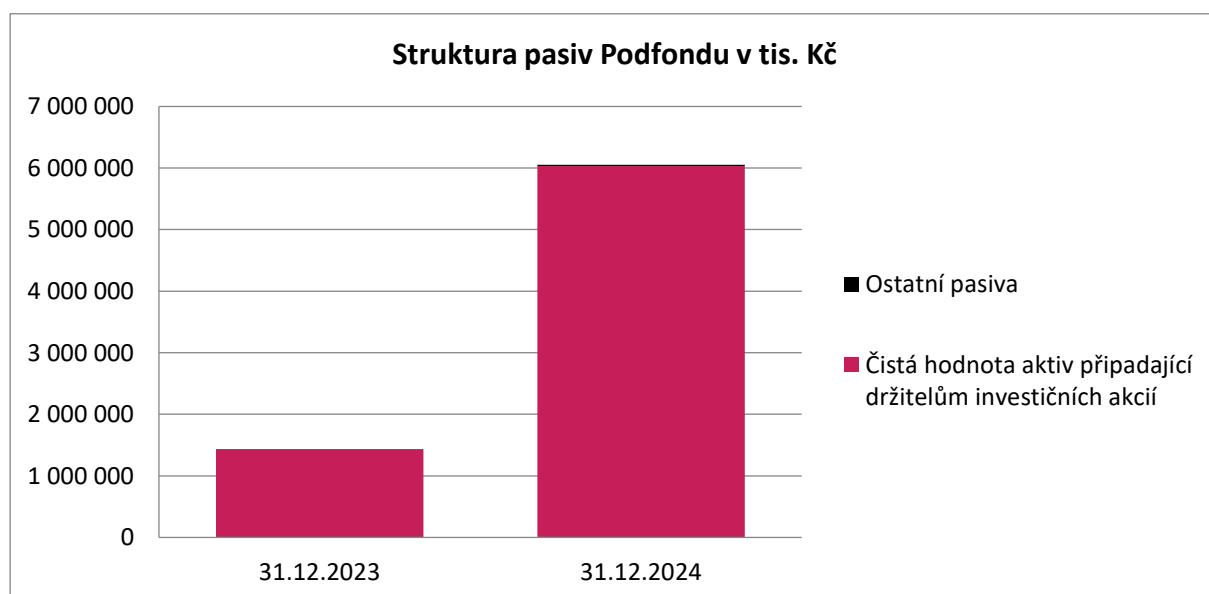
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 6 095 561 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 6 033 975 tis. Kč (z toho hospodářský výsledek běžného období činí - 4 720 tis. Kč, hospodářský výsledek minulých let je ve výši - 24 493 tis. Kč, obdoba kapitálových fondů je ve výši 5 296 931 tis. Kč a obdoba oceňovacích rozdílů je ve výši 766 257 tis. Kč) a dále závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 43 583 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 18 003 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

Dosavadní akviziční aktivitou potvrzuje Fond strategii růstu s cílem patřit již brzy mezi největší nemovitostní fondy svého druhu v České republice. Fond investuje výhradně do nemovitostí prvotřídní kvality s prověřenou obchodní výkonností, vlajkových lodí ve svém segmentu a v regionu působnosti. Nemovitosti v majetku Podfondu se vyznačují špičkovým procentem pronajatosti, portfolio jejich nájemců tvoří přední mezinárodní a domácí značky i významné a úspěšné společnosti.

V budoucnu chce fond pokračovat ve strategii regionální a typové diverzifikace portfolia s cílem rozšířit své dosavadní zaměření na segmenty retailu a office také o perspektivní segment industrialu.

Profil Podfondu a skupiny

1. Základní údaje o Podfondu

Název:

Obchodní firma: **Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A**

Identifikační údaje:

NID: 75162091

Sídlo:

Ulice: tř. Kosmonautů 1221/21

Obec: Olomouc

PSČ: 779 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 21. 3. 2023 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754 dne 21.3.2023. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 14.03.2023.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace.html>.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou rozhodnutím představenstva Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 24. 3. 2023.

Akcie

Akcie třídy PIA CZK (investiční akcie):

3 615 863 573 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy HIA CZK (investiční akcie):

679 471 658 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek:

6 033 975 tis. Kč

Orgány Fondu

Představenstvo

AMISTA investiční společnost, a.s.

(od 24. 3. 2023)

IČO 274 37 558

Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby

Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec

(od 24. 3. 2023)

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

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada Fondu

Člen dozorčí rady:	Jaroslav Pavelek narozen: 19. 2. 1960 bytem: U pejířárny 1063/16, Libuš, 142 00 Praha 4 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. 3. 2023 do 1. 4. 2024)
Člen dozorčí rady:	Ivan Gerši narozen: 8. 12. 1954 bytem: Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotišky vzdělání: vysokoškolské	(od 2. 4. 2024)
Člen dozorčí rady:	Markéta Ševčíková narozena: 10. 11. 1974 bytem: Šantova 657/8, 779 00 Olomouc vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 6. 2023)

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

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

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

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

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

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

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

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

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

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

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

narozen: 1961

vzdělání: VŠ dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

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

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

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

Portfolio manažer

Ing. Ivana Lacová

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

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

Portfolio manažer

Ing. Radomíra Crkvová

narozena: 1996

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

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

4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Sídlo:

Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle 5, PSČ 150 57

IČO:

649 48 242

5. Údaje o hlavním podpůrci

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

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

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

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Podfond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Podfondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen majetkovými účastmi s rozhodujícím vlivem v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 4 670 481 tis. Kč (pořizovací cena: 3 904 224 tis. Kč), pohledávkou za nebankovními subjekty v reálné hodnotě ve výši 513 406 tis. Kč (pořizovací cena: 462 968 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 885 574 tis. Kč a peněžními prostředky na kolaterálovém účtu ve výši 23 318 tis. Kč.

Přehled majetkových účastí s rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	IČ	podíl v %	Hodnota majetkové účasti
tis. Kč			31.12.2024
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100 %	1 297 386
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100 %	541 017
Šantovka Holding a.s.	08010820	100 %	2 832 078
MAX Realitní Holding s.r.o.	22270272	100 %	0
Celkem			4 670 481

10. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

Podfond měl k datu ocenění sjednán měnový swap u J&T Banky v reálné hodnotě 2 782 tis. Kč.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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

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

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

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

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

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

V Účetním období nebyl v Podfondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

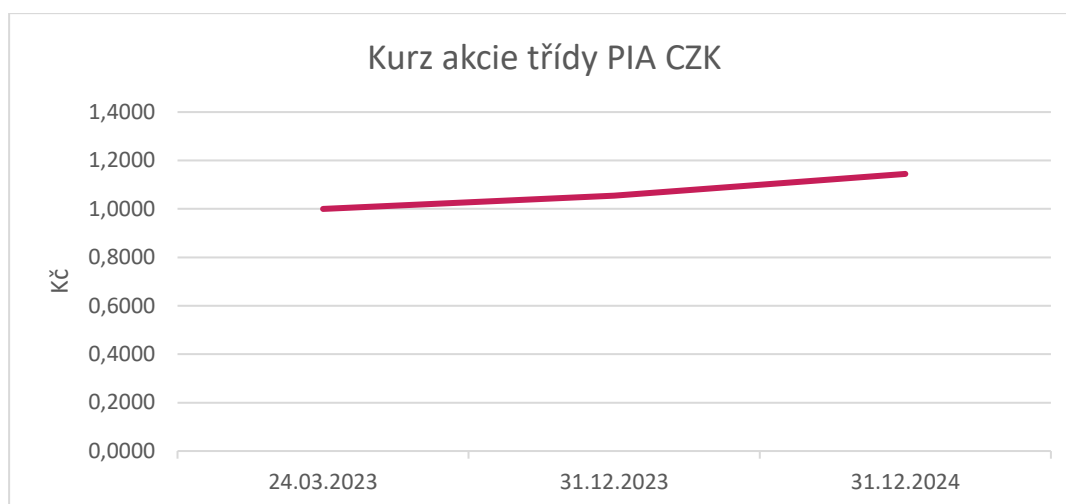
13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

14. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

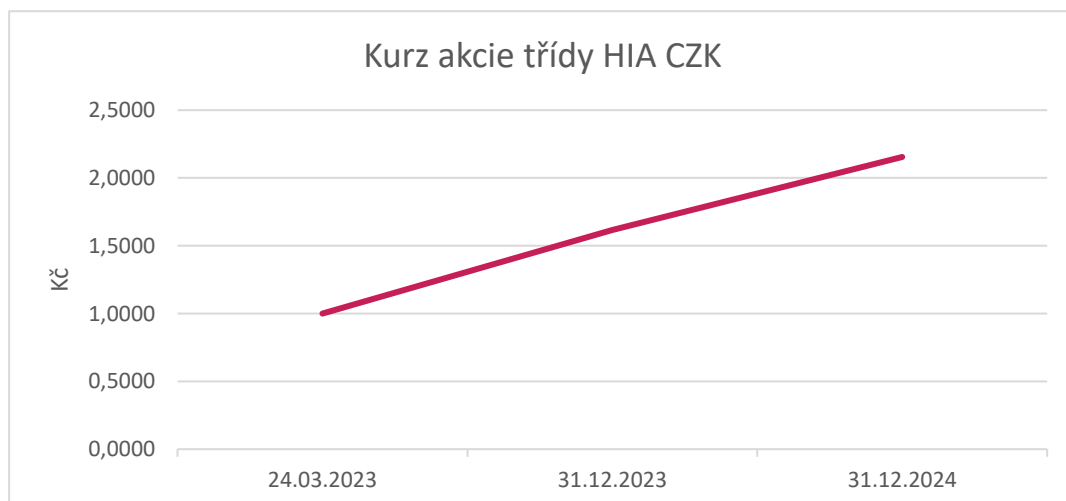
Investiční akcie třídy PIA CZK:

k datu	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč)	4 138 763 201	858 036 978
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	3 615 863 573	813 351 172
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	2 803 506 536	813 351 172
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	-994 135	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	1,1446	1,0549



Investiční akcie třídy HIA CZK:

k datu	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč)	1 895 211 943	564 395 549
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	879 471 658	349 032 294
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	530 439 364	349 032 294
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	2,1549	1,6170



15. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

V průběhu Účetního období došlo k níže uvedeným změnám statutu Fondu:

- K 1. 1. 2024 změna adresy obhospodařovatele
- K 1. 7. úprava investičních tříd

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V roce 2024 Fond schválil investiční záměr poskytnutí financování na akvizici dvou prémiových obchodních center v Praze – Atrium Flora a OC Myslbek. Transakce je realizována prostřednictvím dceřiné společnosti Max Realitní Holding s.r.o., přičemž Fond se podílí na financování akvizice kombinací vlastních prostředků a bankovního úvěru.

Nákup je realizován formou akvizice akcií cílových společností a financován syndikovanými bankovními úvěry, mezaninovým financováním a ekvitním vstupem Fondu. Transakce rozšiřuje portfolio Fondu o dvě výnosné nemovitosti v atraktivních lokalitách hlavního města a je v souladu se strategií investic do stabilních výnosových aktiv v oblasti retailu a kanceláří.

18. Informace o výplatách zisku

V Účetním období nebyl vyplacen podíl na zisku.

19. Informace o soudních sporech

V Účetním období neprobíhal žádný soudní spor, který mohl mít významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo Podfondu.

20. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Účetní jednotka:

Max Realitní Fond SICAV a.s.,
Podfond A

Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a,
779 00 Olomouc

NID: 75164035

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 29. 4. 2025

Rozvaha k 31. 12. 2024

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	908 892	33 559
3a	splatné na požádání		885 574	3 993
3b	ostatní pohledávky		23 318	29 566
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	513 406	296 192
4b	ostatní pohledávky		513 406	296 192
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	4 670 481	1 100 376
11	Ostatní aktiva	7	2 782	160
Aktiva celkem			6 095 561	1 430 287

tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	8	43 583	-
2b	ostatní závazky		43 583	-
4	Ostatní pasiva	9	18 003	7 854
Cizí zdroje celkem			61 586	7 854
17	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	10	6 033 975	1 422 433
Pasiva celkem			6 095 561	1 430 287

Podrozvahové položky k 31. 12. 2024

v tis. Kč		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
Podrozvahová aktiva				
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	1 162 466	1 136 384
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	6 095 561	1 430 287
Podrozvahová pasiva				
9	Přijaté přísliby a záruky		17 832	-
12	Závazky z pevných termínových operací	12	1 158 510	1 137 350

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

tis. Kč	Poznámka	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	2 929	318
1b výnosy z úroků z ostatních aktiv		2 929	318
2 Náklady na úroky a podobné náklady	14	-	-22
5 Náklady na poplatky a provize	15	-53 565	-15 832
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	46 765	-8 444
6d ostatní		46 765	-8 444
7 Ostatní provozní výnosy	17	38	-
9 Správní náklady	18	-717	-513
9b ostatní správní náklady		-717	-513
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-4 550	-24 493
23 Daň z příjmů	19	-170	-
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-4 720	-24 493

Přehled o změnách čistých hodnot aktiv připadajících držitelům investičních akcií od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 24.03.2023	-	-	-	-
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	-	283 864	-	283 864
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-24 493	-24 493
Emise akcií	1 163 062	-	-	1 163 062
Zůstatek k 31.12.2023	1 163 062	283 864	-24 493	1 422 433
Zůstatek k 1.1.2024	1 163 062	283 864	-24 493	1 422 433
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	-	482 393	-	482 393
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-4 720	-4 720
Emise akcií	4 134 961	-	-	4 134 961
Odkup akcií	-1 092	-	-	-1 092
Zůstatek k 31.12.2024	5 296 931	766 257	-29 213	6 033 975

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s., IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Podfond	Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A, NID: 75164035
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards) ve znění schváleném Evropskou unií.

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Podfond je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

Údaje o vzniku

Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 24. 3. 2023. Byl založen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Podfondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Podfondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány AMISTA IS.

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena společností AMISTA IS z majetku Podfondu. Základnou pro výpočet úplaty je hodnota aktiv a hodnota fondového kapitálu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu apod.

I veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, byť nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie třídy PIA CZK (investiční akcie):	3 615 863 573 ks
Forma	zaknihovaný cenný papír na jméno
Akcie třídy HIA CZK (investiční akcie):	879 471 658 ks
Forma	zaknihovaný cenný papír na jméno

Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního Podfondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB.

Sídlo Podfondu

Tř. Kosmonautů 1221/21
Olomouc
PSČ 779 00
Česká republika

Identifikační údaje:

NID: 75164035
IČO Fondu: 191 69 442

Orgány Fondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 24. 3. 2023)
IČO 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 24. 3. 2023)

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

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

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada Fondu

Člen dozorčí rady: **Jaroslav Pavelek** (od 21. 3. 2023 do 1. 4. 2024)
narozen: 19. 2. 1960
bytem: U pejířny 1063/16, Libuš, 142 00 Praha 4
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ivan Gerši** (od 2. 4. 2024)
narozen: 8. 12. 1954
bytem: Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotičky
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Markéta Ševčíková** (od 30. 6. 2023)
narozena: 10. 11. 1974
bytem: Šantova 657/8, 779 00 Olomouc
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku Fondu

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“) více než 90 % hodnoty svého majetku především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, kterou jsou bankami a jinými finančními institucemi, vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů ve znění pozdějších předpisů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2024. Běžné účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Minulé účetní období je od 24. 3. 2023 do 31. 12. 2023.

Jelikož Podfond nevykazuje žádný vlastní kapitál (pro více informací ke klasifikaci vydaných investičních akcií vizte kapitolu 2. sekci J. Vydané investiční akcie Podfondu), sestavuje Podfond *Přehled o změnách vlastního kapitálu* tak jak je definovaný ve vyhlášce č. 501/2002. Z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví, sestavuje místo definovaného výkazu Podfond jako součást účetní závěrky *Přehled o změnách čistých hodnot aktiv připadajících držitelům investičních akcií*, který jej obsahově a fakticky nahrazuje.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii.

Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfoliu FVOCI.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

▪ Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

- **Modifikace finančních aktiv a finančních závazků**

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

- **Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

- **Ocenění v reálné hodnotě**

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

- **Znehodnocení**

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Podfond o znehodnocení neúčtuje.

- **Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)**

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účást s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií“ jako obdoba oceňovacích rozdílů ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká. Odložená daň z přecenění účastí ve společnostech současně zvyšuje pasiva Podfondu v položce „Ostatní pasiva“.

E. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

F. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

G. Přepočet cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočet provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

H. Splatná a odložená daň

▪ Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

▪ Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

I. Spřízněné strany

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod čtvrtou nebo pátou odrážku nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

J. Vydané investiční akcie Podfondu

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

K. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

L. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

Náklady na obhospodařování, administraci a depozitáře vykazoval Podfond do 31. 12. 2023 v položce Správní náklady. V rámci zlepšení prezentace jsou tyto náklady od 1. 1. 2024 vykazovány v položce Náklady na poplatky a provize. Z důvodu srovnatelnosti období jsou uvedené náklady vykázány za minulé období také v položce Náklady na poplatky a provize. Tuto změnu nepovažuje Podfond za změnu metody.

M. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

Ve sledovaném účetním období nebyly provedeny žádné opravy zásadních chyb.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Ve sledovaném účetním období nebyly provedeny žádné změny účetních metod.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Běžné účty u bank	885 574	3 993
Kolaterálový účet	23 318	29 566
Celkem	908 892	33 559

Podfond má běžné účty vedené v měnách CZK a EUR se zůstatkem k 31. 12. 2024 v celkové výši 885 574 tis. Kč. Podfond má dále kolaterálový účet v měně CZK, na který jsou v měsíční frekvenci připisovány úroky, úroková sazba je pohyblivá, zůstatek ke konci sledovaného období je ve výši 23 318 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	908 892	33 559
Čistá účetní hodnota	908 892	33 539

Pohledávky za nebankovními subjekty

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Úvěry	513 406	296 192
Celkem	513 406	296 192

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	513 406	296 192
Čistá účetní hodnota	513 406	296 192

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti k 31.12.2024:

tis. Kč	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Úvěry	0	0	258 925	254 481	513 406
Celkem	0	0	258 925	254 481	513 406

Podrobný přehled pohledávek za nebankovními subjekty k 31.12.2024:

Dlužník	IČ	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	05.05.2023	EUR 1Y IRS+5 %	254 443
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	19.03.2024	EUR 1Y IRS+5 %	38
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	15.05.2024	1Y PRIBOR+5,5 %	258 925
Celkem				513 406

5. Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Obchodní firma	IČO	podíl	Hodnota majetkové účasti	
tis. Kč			31.12.2024	31.12.2023
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100 %	1 297 386	1 100 376
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100 %	541 017	-
Šantovka Holding a.s.	08010820	100 %	2 832 078	-
MAX Realitní Holding s.r.o.	22270272	100 %	-	-
Celkem			4 670 481	1 100 376

Obchodní firma	základní kapitál	přímý nebo nepřímý podíl na hlasovacích právech	předmět podnikání
	tis. Kč	v %	
Pardubice Investment s.r.o.	10	100 %	Správa vlastního majetku
Envelopa Office Center s.r.o.	200	100 %	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, s obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí

Šantovka Holding a.s.	2 000	100%	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku
MAX Realitní Holding s.r.o.	20	100%	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku (nově založená spol., plánované budoucí akvizice)

Přehled pořizovacích cen a přecenění:

tis. Kč	Pořizovací cena	Přecenění	Hodnota ke Dni ocenění
Pardubice Investment s.r.o.	816 513	480 873	1 297 386
Envelopa Office Center s.r.o.	562 207	-21 190	541 017
Šantovka Holding a.s.	2 525 464	306 614	2 832 078
MAX Realitní Holding s.r.o.	40	-40	-
Celkem	3 904 224	766 257	4 670 481

Všechny majetkové účasti mají sídlo v České republice.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI	4 670 481	1 100 376
Čistá účetní hodnota	4 670 481	1 100 376

6. Ostatní aktiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Ostatní pohledávky	2 782	160
Celkem	2 782	160

Ostatní pohledávky k 31. 12. 2024 jsou tvořeny kladnou reálnou hodnotou měnového swapu, který Podfond uzavřel s J&T Bankou (31. 12. 2023: pohledávka z titulu nezařazené majetkové účasti ve výši 160 tis. Kč).

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	2 782	160
Čistá účetní hodnota	2 782	160

7. Závazky vůči nebankovním subjektům

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Úvěry	43 583	-
Celkem	43 583	-

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	43 583	-
Čistá účetní hodnota	43 583	-

Následující tabulka uvádí členění závazků vůči nebankovním subjektům na základě zbytkové splatnosti k 31.12.2024:

tis. Kč	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Úvěry	43 583	0	0	0	43 583
Celkem	43 583	0	0	0	43 583

Podrobný přehled závazků vůči nebankovním subjektům k 31.12.2024:

Dlužník	IČ	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	19155441	01.03.2024	10,75 %	43 583
Celkem				43 583

8. Ostatní pasiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů	13	1 409
Ostatní závazky	2 300	2 060
Dohadné účty	15 690	4 385
Celkem	18 003	7 854

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména dohady na variabilní složku úplaty za obhospodařování a úplaty pro odborného poradce, náklady za provedení auditu a zpracování znaleckých posudků.

Ostatní závazky k 31. 12. 2024 jsou tvořeny závazky vůči akcionářům z příslibu emise investičních akcií ve výši 2 300 tis. Kč (31. 12. 2023: záporná reálná hodnota měnového swapu ve výši 2 060 tis. Kč).

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	2 313	3 469
Čistá účetní hodnota	2 313	3 469

9. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazek, který nesplňuje výjimky dle IAS 32.16A-B a je vykazován v položce „Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií“ jako finanční závazek.

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá z:

název třídy	počet ks	počet ks
k datu	31.12.2024	31.12.2023
investiční akcie třídy PIA CZK	3 615 863 573	813 351 172
investiční akcie třídy HIA CZK	879 471 658	349 032 294

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. V čistých aktivech Podfondu se zohlední realizované emise investičních akcií (obdoba kapitálových fondů), změny v přecenění majetku na reálnou hodnotu dle klasifikace FVOCI (obdoba oceňovacích rozdílů) a časové rozlišení nákladů a výnosů (obdoba zisku a ztráty za účetní období). Celková čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je dále alokována na jednotlivé třídy akcií. Cena investičních akcií je vypočítána samostatně pro každou třídu investičních akcií jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě měsíčně stanovované hodnoty investiční akcie.

Hodnota investičních akcií:

název třídy	hodnota	hodnota
k datu	31.12.2024	31.12.2023
investiční akcie třídy PIA CZK	1,1446	1,0549
investiční akcie třídy HIA CZK	2,1549	1,6170

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

v ks	třída PIA CZK	třída HIA CZK
	(dříve IAA)	(dříve IAZ)
Zůstatek k 24. 3. 2023	-	-
Emise investičních akcií	813 351 172	349 032 294
Odkup investičních akcií	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	813 351 172	349 032 294
Zůstatek k 1. 1. 2024	813 351 172	349 032 294
Emise investičních akcií	2 803 506 536	530 439 364
Odkup investičních akcií	-994 135	-
Zůstatek k 31.12.2024	3 615 863 573	879 471 658

10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

tis. Kč	Zisk/Ztráta	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta z předchozích let
Zůstatek k 1. 1. 2024	-24 493	-
Změna účetních metod s vlivem na HV minulých let	-	-
Opravy zásadních chyb minulých let	-	-
Zisk/Ztráta 2024	-4 720	-
Návrh rozdělení zisku roku minulého období:		
Převod do fondů	-	-
Podíly na zisku	-	-
Převod do nerozděleného zisku/neuhrazené ztráty	24 493	-24 493
Zůstatek k 31.12.2024	-4 720	-24 493

Na účet Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií (období nerozděleného zisku/ztráty předchozích období) byl na základě rozhodnutí valné hromady Fondu přeúčtována ztráta minulého období ve výši 24 493 tis. Kč.

Podfond za sledované účetní období dosáhl ztráty ve výši 4 720 tis. Kč. Ztráta bude v následujícím období pravděpodobně převedena do položky Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií (období nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období).

11. Pohledávky a závazky z pevných termínových operací

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky a závazky z pevných termínových operací		
Měnový swap		
- uzavřeno s	J&T Banka, a.s.	J&T Banka, a.s.
- uzavřeno dne	29.11.2024	13.10.2023
- splatnost	31.01.2025	12.01.2024
- reálná hodnota pohledávky	1 162 466	1 136 384
- reálná hodnota závazku	1 158 510	1 137 350
Celkem pohledávky	1 162 466	1 136 384
Celkem závazky	1 158 510	1 137 350

12. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Hodnoty předané k obhospodařování	6 095 561	1 430 287
Celkem	6 095 561	1 430 287

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

13. Čisté úrokové výnosy a náklady

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Výnosy z úroků		
Úroky z vkladů	2 929	318
Náklady na úroky		
Úroky z vkladů	-	-22
Čistý úrokový výnos	2 929	296

14. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Náklady na obhospodařování	-50 077	-13 839
Náklady na administraci	-2 927	-1 617
Náklady na depozitáře	-545	-363

Bankovní poplatky	-16	-13
Celkem	-53 565	-15 832

15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	47 052	-8 652
Kurzové rozdíly	-287	208
Celkem	46 765	-8 444

Ztráta z přecenění majetku představuje oceňovací rozdíly k držným aktivům oceňovaným FVTPL (forward, swap, poskytnuté úvěry). Kurzové rozdíly zahrnují realizované kurzové rozdíly z plateb závazků a pohledávek.

16. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Ostatní provozní výnosy (výstupní poplatek při odkupu akci)	38	-
Celkem	38	0

Pro Podfond je výstupní poplatek výnosem, a to dle statutu Podfondu.

17. Správní náklady

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Náklady na audit	-461	-315
Právní poradenství	-14	-10
Znalecké posudky	-207	-115
Ostatní správní náklady	-35	-73
Celkem	-717	-513

Podfond neměl v Účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA IS.

V ostatní správních nákladech jsou zahrnuty náklady na daňové poradenství, odborné analýzy, překladatelské služby a další náklady.

18. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2024 až 31.12.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-4 550	-24 493
Výnosy nepodléhající zdanění	-146 329	-21 794
Daňově neodčitelné náklady	153 875	21 794
Použití slevy na dani a zápočty	-	-
Ostatní úpravy základu daně pro daňové účely	-	-
Základ daně	2 996	-24 493

Odečet daňové ztráty	-	-
Další položky	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	2 996	-24 493
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	150	-
Náklady na DPPO minulých období	-20	-
Celkem daň z příjmu	170	-

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Odložený daňový dluh je kalkulován jako oceňovací rozdíl z kladného přecenění majetkových účastí vynásobený aktuální sazbou daně z příjmů, a to při zohlednění nároku na osvobození od daně z příjmů při případném prodeji. Nárok na osvobození případného prodeje majetkové účasti od daně z příjmů je posuzován podle toho, zda konkrétní majetková účast k Datu ocenění splňuje všechny podmínky pro osvobození. Odložená daňová pohledávka ze záporného přecenění majetkových účastí není z důvodu opatrnosti kalkulována.

Z daňové ztráty lze teoreticky uvažovat o odložené daňové pohledávce. Podfond však zohledňuje, zda je reálné, aby případnou vykázanou daňovou ztrátu mohl v zákonné lhůtě uplatnit. Z důvodu opatrnosti o odložené daňové pohledávce neúčtuje.

Podfondu k 31. 12. 2024 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

19. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

Všechny náklady a výnosy pocházejí z České republiky.

20. Transakce se spřízněnými osobami

Ve sledovaném období byly realizovány transakce mezi spřízněnými osobami. Mezi spřízněnými osobami byly uzavřeny následující smlouvy:

Envelopa Office Center s.r.o., IČ 02070332, Smlouva o úvěru ze dne 15.5.2024 (Podfond v pozici úvěrujícího)

Envelopa Office Center s.r.o., IČ 02070332, Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ze dne 30.9.2024 (Podfond v pozici Společníka)

Envelopa Office Center s.r.o., IČ 02070332, Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 30.9.2024

Podfond evidoval ve sledovaném období následující vztahy se spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	31.12.2024		2024	
v tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Envelopa Office Center s.r.o.	258 925	-	26 410	-
Pardubice Investment s.r.o.	254 481	-	25 789	-
Celkem	513 406	-	52 199	-

21. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů.

31.12.2024	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	908 892	-	-	908 892
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	513 406	-	-	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	-	-	4 670 481	4 670 481
Ostatní aktiva	7	2 782	-	-	2 782
Finanční aktiva celkem		1 425 080	-	4 670 481	6 095 561

31.12.2024	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Závazky vůči nebankovním subjektům	8	-	43 583	-	43 583
Ostatní pasiva	9	-	2 313	-	2 313
Finanční závazky celkem		-	45 896	-	45 896

22. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

23. Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

24. Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní

ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podfondu. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podfondu dostát svým splatným závazkům.

Zbytková doba splatnosti

31.12.2024	Do 3 měsíců	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
v tis. Kč						
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	885 574	23 318	-	-	-	908 892
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	258 925	254 481	-	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	4 670 481	4 670 481
Ostatní aktiva	2 782	-	-	-	-	2 782
Celkem aktiva	888 356	23 318	258 925	254 481	4 670 481	6 095 561
Závazky vůči nebankovním subjektům	43 583	-	-	-	-	43 583
Ostatní pasiva	13	2 300	-	-	-	2 313
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	-	-	-	-	15 690	15 690
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	-	-	-	-	6 033 975	6 033 975
Celkem závazky	43 596	2 300	-	-	6 049 665	6 095 561
Gap	844 760	21 018	258 925	254 481	-1 379 184	-
Kumulativní gap	844 760	865 778	1 124 703	1 379 184	-	-

31.12.2023	Do 3 měsíců	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
v tis. Kč						
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 993	29 566	-	-	-	33 559
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	-	296 192	-	296 192
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 100 376	1 100 376
Ostatní aktiva	-	160	-	-	-	160
Celkem aktiva	3 993	29 726	-	296 192	1 100 376	1 430 287
Ostatní pasiva	1 409	-	-	-	2 060	3 469
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	-	-	-	-	4 385	4 385
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	-	-	-	-	1 422 433	1 422 433
Celkem závazky	1 409	-	-	-	1 428 878	1 430 287
Gap	2 584	29 726	-	296 192	-328 502	-
Kumulativní gap	2 584	32 310	32 310	328 502	-	-

25. Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podfondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Podfond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu

31.12.2024	Do 3 měsíců	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Nástroje necitlivé na úrokové riziko	Celkem
v tis. Kč						
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	23 318	-	-	885 574	908 892
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	258 925	254 481	-	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	4 670 481	4 670 481
Ostatní aktiva	2 782	-	-	-	-	2 782
Celkem aktiva	2 782	23 318	258 925	254 481	5 556 055	6 095 561
Závazky vůči nebankovním subjektům	43 583	-	-	-	-	43 583
Ostatní pasiva	-	-	-	-	2 313	2 313
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	-	-	-	-	15 690	15 690
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	-	-	-	-	6 033 975	6 033 975
Celkem závazky	43 583	-	-	-	6 051 978	6 095 561
Čistá úroková pozice	-40 801	23 318	258 925	254 481	-495 923	-
Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 100 bazických bodů	-408	233	2 589	2 545	-	4 959

31.12.2023	Do 3 měsíců	Od 3 měs.do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Nástroje necitlivé na úrokové riziko	Celkem
v tis. Kč						
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	29 566	-	-	3 993	33 559
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	-	296 192	-	296 192
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 100 376	1 100 376
Ostatní aktiva	-	-	-	-	160	160
Celkem aktiva	-	29 566	-	296 192	1 104 529	1 430 287
Ostatní pasiva	-	-	-	-	3 469	3 469
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	-	-	-	-	4 385	4 385
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	-	-	-	-	1 422 433	1 422 433
Celkem závazky	-	-	-	-	1 430 287	1 430 287
Čistá úroková pozice	-	29 566	-	296 192	-325 758	-

Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 100 bazických bodů	-	296	-	2 962	-	3 258
---	---	-----	---	-------	---	-------

26. Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podfond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Podfondu

31.12.2024	CZK	EUR	Celkem
v tis. Kč			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	835 124	73 768	908 892
Pohledávky za nebankovními subjekty	258 925	254 481	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 807 478	863 003	4 670 481
Ostatní aktiva	2 782	-	2 782
Celkem aktiva	4 904 309	1 191 252	6 095 561
Závazky vůči nebankovním subjektům	43 583	-	43 583
Ostatní pasiva	18 003	-	18 003
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	6 033 975	-	6 033 975
Celkem závazky	6 095 561	-	6 095 561
Čistá devizová pozice	-1 191 252	1 191 252	-
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	11 913	11 913

31.12.2023	CZK	EUR	Celkem
v tis. Kč			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	29 992	3 567	33 559
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	296 192	296 192
Účasti s rozhodujícím vlivem	253 136	847 240	1 100 376
Ostatní aktiva	160	-	160
Celkem aktiva	283 288	1 146 999	1 430 287
Ostatní pasiva	7 854	-	7 854
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	1 422 433	-	1 422 433
Celkem závazky	1 430 287	-	1 430 287
Čistá devizová pozice	-1 146 999	1 146 999	-
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	11 470	11 470

27. Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

31.12.2024	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
v tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	908 892	-	-	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	513 406	-	není
Účasti s podstatným vlivem	-	4 670 481	-	není
Ostatní aktiva	2 782	-	-	není

31.12.2023	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
v tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	33 559	-	-	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	296 192	-	není
Účasti s podstatným vlivem	-	1 100 376	-	není
Ostatní aktiva	-	160	-	není

28. Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezováním dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem.

29. Reálná hodnota

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- substanční metody ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků)
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- dosažitelné tržní nájemné nemovitostí
- kapitalizační míry
- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odrážejí významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;

- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

31.12.2024	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	908 892	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	4 670 481
Ostatní aktiva	-	2 782	-
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	43 583
Ostatní pasiva	-	2 313	-

31.12.2023	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	33 559	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	296 192
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 100 376
Ostatní aktiva	-	160	-
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	-	-
Ostatní pasiva	-	3 469	-

• **Převody mezi úrovněmi**

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

e) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým scénářům splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast. Významným vstupem do substančního ocenění je ocenění nepřímo vlastněné nemovitosti výnosovým způsobem.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní aktiva

Tato položka obsahuje reálnou hodnotu měnového derivátu, který je oceněn na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků z derivátu stanovené prostřednictvím vstupů na úrovni 2.

Závazky vůči nebankovním subjektům

Odhady reálné hodnoty přijatých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k různým scénářům splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

Ostatní pasiva

V případě položek ostatních pasiv se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použitých oceňovacích technik nebo vstupů.

f) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetková účast ve společnosti Pardubice Investment s.r.o.	2024: 1 297 386 tis. Kč 2023: 1 100 376 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímo vlastněné nemovitosti: Kapitalizační míra Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	Kapitalizační míra: 2024: 6,5 % - 15 % (initial yield 7,44 %) 2023: 6,5 % - 15 % (initial yield 7,42 %) ERV: 2024: 9 277 152 EUR/rok 2023: 8 797 884 EUR/rok	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se Kapitalizační míra snížila ERV zvýšilo
Majetková účast ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o.	2024: 541 017 tis. Kč 2023: -	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímo vlastněné nemovitosti: Kapitalizační míra	Kapitalizační míra: 2024: 5,75 % 2023: - ERV:	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se Kapitalizační míra snížila ERV zvýšilo

			Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	2024: 71 891 tis. Kč/rok 2023: -	
Majetková účast ve společnosti Šantovka Holding a.s.	2024: 2 832 078 tis. Kč 2023: -	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímo vlastněné nemovitosti: Kapitalizační míra Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	Kapitalizační míra: 2024: 5,90 % 2023: - ERV: 2024: 387 465 tis. Kč/rok 2023: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se Kapitalizační míra snížila ERV zvýšilo
Poskytnutý úvěr společnosti Pardubice Investment s.r.o.*	2024: 254 481 tis. Kč 2023: 296 192 tis. Kč	Diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu	Riziková přírážka k základní sazbě v diskontní sazbě	2024: 5,0 % p. a. 2023: 5,0 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se Riziková přírážka zvýšila
Poskytnutý úvěr společnosti Envelopa Office Center s.r.o.*	2024: 258 925 tis. Kč 2023: -	Diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu	Riziková přírážka k základní sazbě v diskontní sazbě	2024: 5,5 % p. a. 2023: -	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se Riziková přírážka zvýšila
Přijatý úvěr od společnosti CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	2024: 43 583 tis. Kč 2023: -	Diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu	Diskontní míra	2024: 10,7 % p. a. 2023: -	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se diskontní míra zvýšila

* Pozn.: Snížení reálné hodnoty poskytnutého úvěru by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu a zvýšení reálné hodnoty poskytnutého úvěru by vedlo ke snížení reálné hodnoty příslušné majetkové účasti o stejnou hodnotu

g) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty.

Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Majetková účast ve společnosti Pardubice Investment s.r.o.	Snížení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8,6 %, tj. o 111 295 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Zvýšení ERV o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 9,3 %, tj. o 120 190 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Zvýšení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 8,0 %, tj. o 103 259 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Snížení ERV o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 9,3 %, tj. o 120 190 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Majetková účast ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o.	Snížení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 9,2 %, tj. o 49 583 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Zvýšení ERV o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 6,7 %, tj. o 36 158 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Zvýšení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 8,4 %, tj. o 45 466 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Snížení ERV o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 6,7 %, tj. o 36 158 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií
Majetková účast ve společnosti Šantovka Holding a.s.	Snížení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 9,0 %, tj. o 254 180 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Zvýšení ERV o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8,3 %, tj. o 236 280 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	Zvýšení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 8,2 %, tj. o 233 595 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií Snížení ERV o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 8,4 %, tj. o 237 175 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií

Citlivost reálné hodnoty a čisté hodnoty aktiv na nepozorovatelné vstupy u úvěru Creditas není pro Podfond významná.

Efekty změny nepozorovatelných vstupních veličin pro ocenění poskytnutých úvěrů na přiměřeně možné alternativní předpoklady nejsou zobrazeny, protože by se zrcadlově projevíly v ocenění příslušných majetkových účastí a nevedly by tedy ke změně čisté hodnoty aktiv připadající držitelům investičních akcií.

h) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	31.12.2024		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	296 192	1 100 376	1 396 568
Nákupy	567 525	3 087 711	3 655 236
Prodeje	-	-	-
Emise	-	-	-
Splacení	-378 011	-	-378 011
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zisky a ztráty za období - FVTPL	27 700	-	27 700
Zisky a ztráty za období - FVOCI	-	482 394	482 394
Zůstatek k 31.12.	513 406	4 670 481	5 183 887

v tis. Kč	31.12.2023		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	-	-	-
Nákupy	299 408	816 513	1 115 921
Prodeje	-	-	-
Emise	-	-	-
Splacení	-25 807	-	-25 807
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zisky a ztráty za období - FVTPL	22 591	-	22 591
Zisky a ztráty za období - FVOCI	-	283 863	283 863
Zůstatek k 31.12.	296 192	1 100 376	1 396 568

30. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobila zhoršení mezinárodní politické situace. Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy, vysoká inflace, rostoucí životní náklady spojené s poměrně razantně klesající spotřebitelskou poptávkou a zpomalením ekonomického růstu. S výhledem na rok 2025 je taktéž spojeno riziko hospodářské recese, a to jak v USA, tak v Evropě.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady na Fond i Podfond byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

31. Významné události po datu účetní závěrky

V roce 2024 Fond schválil investiční záměr poskytnutí financování na akvizici dvou prémiových obchodních center v Praze – Atrium Flora a OC Mysl bek. Transakce je realizována prostřednictvím dceřiné společnosti Max Realitní Holding s.r.o., přičemž Fond se podílí na financování akvizice kombinací vlastních prostředků a bankovního úvěru.

Nákup je realizován formou akvizice akcií cílových společností a financován syndikovanými bankovními úvěry, mezaninovým financováním a ekvitním vstupem Fondu. Transakce rozšiřuje portfolio Fondu o dvě výnosné nemovitosti v atraktivních lokalitách hlavního města a je v souladu se strategií investic do stabilních výnosových aktiv v oblasti retailu a kanceláří.

V Praze dne 29. 4. 2025

Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph. D.,
pověřený zmocněnec

Zpráva auditora



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře podfondu Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 19. dubna 2024 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti MAX Realitní Fond SICAV a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální

náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Podfondu odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Podfondu.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky podfondu Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. dubna 2025

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195