

Finanční výkazy k 30. 6. 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

Datum sestavení: 30. 8. 2025

Rozvaha k 30. 6. 2024

tis. Kč		Poznámka	30.06.2024	31.12.2023
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	51 648	33 559
3a	splatné na požádání		22 476	3 993
3b	ostatní pohledávky		29 172	29 566
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	2	857 709	296 192
4b	ostatní pohledávky		857 709	296 192
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	3	1 527 780	1 100 376
11	Ostatní aktiva	4	347	160
Aktiva celkem			2 437 484	1 430 287

tis. Kč		Poznámka	30.06.2024	31.12.2023
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	5	41 343	0
2b	ostatní závazky		41 343	0
4	Ostatní pasiva	6	12 886	7 854
Cizí zdroje celkem			54 229	7 854
17	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	7	2 383 255	1 422 433
Pasiva celkem			2 437 484	1 430 287

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

tis. Kč	Poznámka	1.1.2024 až 30.06.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	9	267	318
1b výnosy z úroků z ostatních aktiv		267	318
2 Náklady na úroky a podobné náklady	9	0	-22
5 Náklady na poplatky a provize	10	-14 740	-15 832
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	19 095	-8 444
6d ostatní		19 095	-8 444
9 Správní náklady	12	-288	-513
9b ostatní správní náklady		-288	-513
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		4 334	-24 493
23 Daň z příjmů	13	-357	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		3 977	-24 493

Příloha finančním výkazům k 30. 6. 2024

1. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Běžné účty u bank	22 476	3 993
Kolaterálový účet	29 172	29 566
Celkem	51 648	33 559

Podfond má běžné účty vedené v měnách CZK a EUR se zůstatkem k 30. 6. 2024 v celkové výši 22 476 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 29 172 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	51 648	33 559
Čistá účetní hodnota	51 648	33 559

2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Úvěry	857 709	296 192
Celkem	857 709	296 192

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	857 709	296 192
Čistá účetní hodnota	857 709	296 192

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti k 30. 6. 2024:

30.06.2024	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
tis. Kč					
Úvěry	0	0	539 676	318 033	857 709
Celkem	0	0	539 676	318 033	857 709

Podrobný přehled pohledávek za nebankovními subjekty k 30. 6.2024:

Dlužník	IČO	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	15.05.2024	1Y PRIBOR+5,5%	539 676
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	03.05.2023	EUR 1Y IRS+5%	282 482
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	19.03.2024	EUR 1Y IRS+5%	35 551
Celkem				857 709

3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Obchodní firma	IČO	podíl	Hodnota majetkové účasti	
tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100%	1 274 063	1 100 376
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100%	253 717	0
Celkem			1 527 780	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 (držba dceřiné společnosti vlastníci obchodní centrum)
Envelopa Office Center s.r.o.	200	100%	správa nemovitostí (administrativní budova)

Přehled pořizovacích cen a přecenění:

Obchodní firma	Pořizovací cena	Přecenění	Hodnota ke Dni ocenění
tis. Kč			
Pardubice Investment s.r.o.	816 513	457 550	1 274 063
Envelopa Office Center s.r.o.	262 073	-8 356	253 717
Celkem	1 078 586	449 194	1 527 780

Všechny majetkové účasti mají sídlo v České republice.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč		30.06.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI		1 527 780	1 100 376
Čistá účetní hodnota		1 527 780	1 100 376

4. Ostatní aktiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Ostatní pohledávky	347	160
Celkem	347	160

Ostatní pohledávky k 30. 6. 2024 jsou tvořeny pohledávkou z titulu nezařazené majetkové účasti ve výši 347 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	347	160
Čistá účetní hodnota	347	160

5. Závazky vůči nebankovním subjektům

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Úvěry	41 343	0
Celkem	41 343	0

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	41 343	0
Čistá účetní hodnota	41 343	0

Následující tabulka uvádí členění závazků vůči nebankovním subjektům na základě zbytkové splatnosti k 30. 6. 2024:

30.06.2024	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
tis. Kč					
Úvěry	0	41 343	0	0	41 343
Celkem	0	41 343	0	0	41 343

Podrobný přehled závazků vůči nebankovním subjektům k 30. 6. 2024:

Dlužník	IČO	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV	19155441	01.03.2024	10,75%	41 343
Celkem				41 343

6. Ostatní pasiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů	108	1 409
Ostatní závazky	6 089	2 060
Dohadné účty pasivní	6 689	4 385
Celkem	12 886	7 854

Ostatní závazky jsou tvořené zápornou reálnou hodnotou měnového swapu, který Podfond uzavřel s J&T Bankou. Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména dohady na variabilní složku úplaty za obhospodařování a úplaty pro odborného poradce, náklady za provedený audit a zpracování znaleckých posudků.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2024	31.12.2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	6 197	3 469
Čistá účetní hodnota	6 197	3 469

V klasifikaci dle oceňovacích kategorií neuvádíme dohadné položky pasivní, protože se nejedná o finanční pasiva.

7. 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:

k datu	30.06.2024	31.12.2023
název třídy	počet ks	počet ks
investiční akcie třídy PIA CZK	1 298 965 978	813 351 172
investiční akcie třídy HIA CZK	489 979 471	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:

k datu	30.06.2024	31.12.2023
název třídy	hodnota	hodnota
investiční akcie třídy PIA CZK	1,0988	1,0549
investiční akcie třídy HIA CZK	1,9508	1,6170

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

v ks	třída PIA CZK	třída HIA CZK
Zůstatek k		
24.03.2023	0	0
Emise investičních akcií	813 351 172	349 032 294
Odkup investičních akcií	0	0
31.12.2023	813 351 172	349 032 294
01.01.2024	813 351 172	349 032 294
Emise investičních akcií	485 614 806	140 947 177
Odkup investičních akcií	0	0
30.06.2024	1 298 965 978	489 979 471

8. 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		
01.01.2024	-24 493	0
Změna účetních metod s vlivem na HV minulých let		0
Opravy zásadních chyb minulých let	0	0
Zisk/Ztráta sledovaného období	3 977	0
Návrh rozdělení zisku roku minulého období:		
Převod do fondů	0	0
Podíly na zisku	0	0
Převod do nerozděleného zisku/neuhrazená ztráta	24 493	-24 493
30.06.2024	3 977	-24 493

9. Čisté úrokové výnosy a náklady

tis. Kč	1.1.2024 až 30.06.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Výnosy z úroků		
Úroky z vkladů	267	318
Náklady na úroky		
Úroky z vkladů	0	-22
Čistý úrokový výnos	267	296

10. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1.1.2024 až 30.06.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Náklady na poplatky a provize		
náklady na obhospodařování	-13 203	-13 839
náklady na administraci	-1 255	-1 617
náklady na depozitáře	-272	-363
bankovní poplatky	-10	-13
Celkem	-14 740	-15 832

11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1.1.2024 až 30.06.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	18 881	-8 652
Kurzové rozdíly	214	208
Celkem	19 095	-8 444

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

12. Správní náklady

tis. Kč	1.1.2024 až 30.06.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Náklady na audit	-158	-315
Právní poradenství	-13	-10
Znalecké posudky	-58	-115
Ostatní správní náklady	-59	-73
Celkem	-288	-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.

13. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2024 až 30.06.2024	24.3.2023 až 31.12.2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	4 334	-24 493
Výnosy nepodléhající zdanění	-93 775	-21 794
Daňově neodčitatelné náklady	96 590	21 794
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní úpravy základu daně pro daňové účely	0	0
Základ daně	7 149	-24 493
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	7 149	-24 493
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	357	0
Náklady na DPPPO minulých období	0	0
Celkem daň z příjmu	357	0

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 30. 6. 2024 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

14. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

Všechny náklady a výnosy pocházejí z České republiky.

15. Transakce se spřízněnými osobami

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

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

Podfond evidoval ve sledovaném období následující vztahy se spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	30.06.2024		2024 (1-6)	
v tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Pardubice Investment s.r.o.	318 033	0	12 997	0
Envelopa Office Center s.r.o.	539 676	0	6 929	0
Celkem	857 709	0	19 926	0

16. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

30.06.2024		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	1	51 648	0	0	51 648
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	857 709	0	0	857 709
Účasti s rozhodujícím vlivem	3	0	0	1 527 780	1 527 780
Ostatní aktiva	4	347	0	0	347
Finanční aktiva celkem		909 704	0	1 527 780	2 437 484

30.06.2024		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Závazky vůči nebankovním subjektům	5	0	41 343	0	41 343
Ostatní pasiva	6	0	6 197	0	6 197
Finanční závazky celkem		0	47 540	0	47 540

17. 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.

18. 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.

19. 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

30.06.2024	ANO	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	22 476	29 172	0	0	0	51 648
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	539 676	318 033	0	857 709
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 527 780	1 527 780
Ostatní aktiva	0	0	0	0	347	347
Celkem aktiva	22 476	29 172	539 676	318 033	1 528 127	2 437 484
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	41 343	0	0	0	41 343
Ostatní pasiva	6 197	0	0	0	0	6 197
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	6 689	6 689
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	2 383 255	2 383 255
Celkem závazky	6 197	41 343	0	0	2 389 944	2 437 484
Gap	16 279	-12 171	539 676	318 033	-861 817	0
Kumulativní gap	16 279	4 108	543 784	861 817	0	0

20. 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

30.06.2024	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	0	29 172	0	0	22 476	51 648
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	539 676	318 033	0	857 709
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 527 780	1 527 780
Ostatní aktiva	0	0	0	0	347	347
Celkem aktiva	0	29 172	539 676	318 033	1 550 603	2 437 484
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	41 343	0	0	0	41 343
Ostatní pasiva	6 197	0	0	0	0	6 197
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	6 689	6 689
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	2 383 255	2 383 255
Celkem závazky	6 197	41 343	0	0	2 389 944	2 437 484
Čistá úroková pozice	-6 197	-12 171	539 676	318 033	-839 341	0
Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 100 bazických bodů	-62	-122	5 397	3 180	0	8 393

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

21. 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

30.06.2024	CZK	EUR	Celkem
v tis. Kč			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	49 067	2 581	51 648
Pohledávky za nebankovními subjekty	539 676	318 033	857 709
Účasti s rozhodujícím vlivem	670 089	857 691	1 527 780
Ostatní aktiva	347	0	347
Celkem aktiva	1 259 179	1 178 305	2 437 484
Závazky vůči nebankovním subjektům	41 343	0	41 343
Ostatní pasiva	12 886	0	12 886
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	2 383 255	0	2 383 255
Celkem závazky	2 437 484	0	2 437 484
Čistá devizová pozice	-1 178 305	1 178 305	0
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	11 783	11 783

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

22. 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

30.06.2024	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
v tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	51 648	0	0	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	857 709	0	není
Účasti s podstatným vlivem	0	1 527 780	0	není
Ostatní aktiva	347	0	0	není
Pasiva				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	41 343	0	není
Ostatní pasiva	0	12 886	0	není
Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům IA	1 427 385	955 870	0	není

23. 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.

24. 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 odráží 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:

30.06.2024	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	51 648	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	857 709
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 527 780
Ostatní aktiva	0	347	0
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	41 343
Ostatní pasiva	0	6 197	0

31.12.2023	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	33 559	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	296 192
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 100 376
Ostatní aktiva	0	160	0
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0
Ostatní pasiva	0	3 469	0

- **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 splacení 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) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	30.06.2024		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.2024	296 192	1 100 376	1 396 568
Nákupy	532 154	262 073	794 227
Prodeje	14 370	0	14 370
Emise	0	0	0
Splacení	-15 221	0	-15 221
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	30 214	0	30 214
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	165 331	165 331
Zůstatek k 30.6.2024	857 709	1 527 780	2 385 489

v tis. Kč	31.12.2023		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 24.3.2023	0	0	0
Nákupy	299 408	816 513	1 115 921
Prodeje	0	0	0
Emise	0	0	0
Splacení	-25 807	0	-25 807
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	22 591	0	22 591
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	283 863	283 863
Zůstatek k 31.12.2023	296 192	1 100 376	1 396 568

25. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Předkládaná účetní závěrka byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

V Praze dne 22. 9. 2025

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