

Finanční výkazy k 30. 6. 2025

Účetní jednotka: Max Realitní Fond SICAV a.s.

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

IČO: 191 69 442

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 19. 9. 2025

Rozvaha k 30. 6. 2025

tis. Kč	Poznámka	30.06.2025	31.12.2024
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	1
3a	splatné na požádání	1	1
Aktiva celkem		1	1

tis. Kč	Poznámka	30.06.2025	31.12.2024
PASIVA			
8	Základní kapitál	1	1
	z toho: a) splacený základní kapitál	1	1
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	0	0
Vlastní kapitál		1	1
Pasiva celkem		1	1

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

tis. Kč	Poznámka	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0	0

Příloha k finančním výkazům k 30. 6. 2025

1. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	1	1
Celkem	1	1

Fond má běžný účet vedený v CZK se zůstatkem k 30. 6. 2025 ve výši 1 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1	1
Čistá účetní hodnota	1	1

2. Základní kapitál

Fond při založení vydal 1 000 ks zakladatelských akcií ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Jedná se o kusové akcie na jméno v listinné podobě. Základní kapitál byl zcela splacen.

k datu	30.06.2025	31.12.2024
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč)	1 018	1 014
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	1 000	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0
Počet odkoupených zakladatelských akcií v Účetním období (ks)	0	0
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč)	1,0183	1,0139

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

Fond za sledované a srovnávací účetní období vykázal nulový hospodářský výsledek, neboť na Fondu neprobíhá činnost.

4. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Fond za sledované období nevykázal žádný hospodářský výsledek. Z tohoto důvodu nevznikla za sledované období povinnost na splatnou daň z příjmů.

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. Fond s přihlédnutím k zásadě opatrnosti neúčtuje o odložené daňové pohledávce. Fondu nevznikl k 30. 6. 2025 odložený daňový závazek.

5. Výnosy a náklady rozdělené podle geografické oblasti

Fondu ve sledovaném Účetním období nevznikly žádné výnosy ani náklady.

6. Transakce se spřízněnými osobami

Fond neevduje ve sledovaném období žádnou transakci se spřízněnou osobou.

7. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

30.06.2025	Povinně ve FVTPL	Celkem
v Kč		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	1
Finanční aktiva celkem	1	1

Fond k 30. 6. 2025 neevduje žádné finanční závazky.

8. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu 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 roztríděna 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.

▪ Tržní riziko

Pro Fond není tržní riziko relevantní.

▪ Riziko nedostatečné likvidity

Pro Fond není riziko nedostatečné likvidity relevantní.

▪ Úvěrové riziko

Pro Fond není úvěrové riziko relevantní.

▪ Měnové riziko

Pro Fond není měnové riziko relevantní.

▪ 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 Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

K 30. 06. 2025	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
V tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	1	-	-	není

K 31. 12. 2024	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
V tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	1	-	-	není

▪ 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. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem.

9. Reálná hodnota

Reálná hodnota je definována v mezinárodních účetních standardech jako cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

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.

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:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované 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 kotovaných 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 brokera) 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:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou 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:

K 30. 06. 2025	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
tis. Kč			
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	-	1	-

K 31. 12. 2024	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
tis. Kč			
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	-	1	-

▪ Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

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.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

10. 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.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.
pověřený zmocněnec