

Finanční výkazy k 30. 6. 2025

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. 2025

ROZVAHA K 30.6.2025				
tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	31.12.2024
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	367 636	908 892
3a	splatné na požádání		331 542	885 574
3b	ostatní pohledávky		36 094	23 318
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	2	519 971	513 406
4b	ostatní pohledávky		519 971	513 406
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	3	7 196 741	4 670 481
11	Ostatní aktiva	4	8 796	2 782
Aktiva celkem			8 093 144	6 095 561

tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	31.12.2024
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	5	256 071	0
1b	ostatní závazky		256 071	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	6	0	43 583
2b	ostatní závazky		0	43 583
4	Ostatní pasiva	7	191 670	18 003
Cizí zdroje celkem			447 741	61 586
17	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	8	7 645 403	6 033 975
Pasiva celkem			8 093 144	6 095 561

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
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	10	4 085	2 929
1b výnosy z úroků z ostatních aktiv		4 085	2 929
5 Náklady na poplatky a provize	11	-52 402	-53 565
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	12	-90 267	46 765
6d ostatní		-90 267	46 765
7 Ostatní provozní výnosy	13	495	38
9 Správní náklady	14	-1 777	-717
9b ostatní správní náklady		-1 777	-717
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-139 866	-4 550
23 Daň z příjmů	15	0	-170
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-139 866	-4 720

Příloha 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	331 542	885 574
Kolaterálový účet	36 094	23 318
Celkem	367 636	908 892

Podfond má běžné účty vedené v měnách CZK a EUR se zůstatkem k 30. 6. 2025 v celkové výši 331 542 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 36 094 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	367 636	908 892
Čistá účetní hodnota	367 636	908 892

2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Úvěry	519 971	513 406
Celkem	519 971	513 406

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	519 971	513 406
Čistá účetní hodnota	519 971	513 406

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti k 30. 6. 2025:

30.06.2025	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
tis. Kč					
Úvěry	0	0	270 461	249 510	519 971
Celkem	0	0	270 461	249 510	519 971

Podrobný přehled pohledávek za nebankovními subjekty k 30. 6. 2025:

Dlužník	IČ	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	15.05.2024	1Y PRIBOR+5,5%	270 461
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	03.05.2023	EUR 1Y IRS+5%	249 510
Celkem				519 971

3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Obchodní firma	IČO	podíl	Hodnota majetkové účasti	
			30.06.2025	31.12.2024
tis. Kč				
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100%	1 482 660	1 297 386
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100%	561 074	541 017
Šantovka Holding a.s.	08010820	100%	3 045 293	2 832 078
MAX Realitní Holding s.r.o.	22270272	100%	2 107 714	0
Celkem			7 196 741	4 670 481

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)
Šantovka Holding a.s.	2 000	100%	správa vlastního majetku (držba dceřiné společnosti vlastníci nákupní centrum)
MAX Realitní Holding s.r.o.	20	100%	správa vlastního majetku (nově založená spol., plánované budoucí akvizice)

Přehled pořizovacích cen a přecenění:

Obchodní firma	Pořizovací cena	Přecenění	Hodnota ke Dni ocenění
tis. Kč			
Pardubice Investment s.r.o.	816 513	666 147	1 482 660
Envelopa Office Center s.r.o.	562 207	-1 133	561 074
Šantovka Holding a.s.	2 529 179	516 114	3 045 293
MAX Realitní Holding s.r.o.	1 819 624	288 090	2 107 714
Celkem	5 727 523	1 469 218	7 196 741

Všechny majetkové účasti mají sídlo v České republice.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI	7 196 741	4 670 481
Čistá účetní hodnota	7 196 741	4 670 481

4. Ostatní aktiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Ostatní pohledávky	8 796	2 782
Celkem	8 796	2 782

Ostatní pohledávky k 30. 6. 2025 jsou tvořeny kladnou reálnou hodnotou měnového swapu, který Podfond uzavřel s J&T Bankou ve výši 8 761 tis. Kč a pohledávkou z titulu nezařazené majetkové účasti ve výši 35 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	8 796	2 782
Čistá účetní hodnota	8 796	2 782

5. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Splatné od 1 roku do 5 let	256 071	0
Celkem	256 071	0

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	256 071	0
Čistá účetní hodnota	256 071	0

Podrobný přehled závazků vůči nebankovním subjektům k 30. 6. 2025:

Dlužník	IČ	datum poskytnutí	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
J&T Banka, a.s.	47115378	20.01.2025	EURIBOR 1Y + 5,75%	107 985
J&T Banka, a.s.	47115378	21.02.2025	EURIBOR 1Y + 5,75%	148 086
Celkem				256 071

6. Závazky vůči nebankovním subjektům

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Úvěry	0	43 583
Celkem	0	43 583

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	0	43 583
Čistá účetní hodnota	0	43 583

7. Ostatní pasiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	178	13
Závazky vůči akcionářům z emise IA	51 570	2 300
Závazky z call opcí	125 880	0
Dohadné účty pasivní	14 042	15 690
Celkem	191 670	18 003

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.

Závazek z call opce je tvořen závazkem vůči společnosti J&T Mezzanine, a.s., které Podfond poskytl právo (call opci) na koupi 50% obchodního podílu ve společnosti MAX Realitní Holding s.r.o.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	30.06.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	177 628	2 313
Čistá účetní hodnota	177 628	2 313

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

8. 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	30.06.2025	31.12.2024
název třídy	počet ks	počet ks
investiční akcie třídy PIA CZK	4 079 032 432	3 615 863 573
investiční akcie třídy HIA CZK	1 120 624 912	879 471 658

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	30.06.2025	31.12.2024
název třídy	hodnota	hodnota
investiční akcie třídy PIA CZK	1,1922	1,1446
investiční akcie třídy HIA CZK	2,4826	2,1549

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

v ks	třída PIA CZK	třída HIA CZK
Zůstatek k		
01.01.2024	813 351 172	349 032 294
Emise investičních akcií	2 803 506 536	530 439 364
Odkup investičních akcií	-994 135	0
31.12.2024	3 615 863 573	879 471 658
01.01.2025	3 615 863 573	879 471 658
Emise investičních akcií	463 168 859	241 153 254
Odkup investičních akcií	0	0
30.06.2025	4 079 032 432	1 120 624 912

9. 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		
01.01.2025	-4 720	-24 493
Změna účetních metod s vlivem na HV minulých let		0
Opravy zásadních chyb minulých let	0	0
Zisk/Ztráta sledovaného období	-139 866	0
Návrh rozdělení zisku roku minulého období:		
Převod do fondů	0	0
Podíly na zisku	0	0
Převod do nerozděleného zisku/neuhrazená ztráta	4 720	-4 720
30.06.2025	-139 866	-29 213

10. Čisté úrokové výnosy a náklady

tis. Kč	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Výnosy z úroků		
Úroky z vkladů	4 085	2 929
Náklady na úroky		
Úroky z vkladů	0	0
Čistý úrokový výnos	4 085	2 929

11. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Náklady na poplatky a provize		
náklady na obhospodařování	-47 603	-50 077
náklady na administraci	-1 780	-2 927
náklady na depozitáře	-272	-545
bankovní poplatky	-2 747	-16
Celkem	-52 402	-53 565

12. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	-90 426	47 052
Kurzové rozdíly	159	-287
Celkem	-90 267	46 765

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.

13. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Ostatní provozní výnosy		
Ostatní provozní výnosy (výstupní poplatek při odkupu akcí)	0	38
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	495	0
Celkem	495	38

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

14. Správní náklady

tis. Kč	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Náklady na audit	-226	-461
Právní poradenství	-117	-14
Znalecké posudky	-494	-207
Ostatní správní náklady	-940	-35
Celkem	-1 777	-717

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.

15. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2025 až 30.06.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-139 866	-4 550
Výnosy nepodléhající zdanění	-78 537	-146 329
Daňově neodčitelné náklady	192 513	153 875
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní úpravy základu daně pro daňové účely	0	0
Základ daně	-25 890	2 996
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-25 890	2 996
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období		150
Náklady na DPPO minulých období	0	-20
Celkem daň z příjmu	0	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 30. 6. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

16. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

Všechny náklady a výnosy pocházejí z České republiky.

17. 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, Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 15.5.2024, datum dodatku 26.2.2025 (Podfond v pozici úvěrujícího)

Šantovka Holding a.s., IČ 08010820, Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál, smlouva ze dne 7.1.2025 (Podfond v pozici Společníka)

MAX Realitní Holding s.r.o., IČ 22270272, Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál, smlouva ze dne 13.1.2025 (Podfond v pozici Společníka)

Podfond evidoval ve sledovaném období následující vztahy se spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	30.06.2025		2025 (1-6)	
v tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
Pardubice Investment s.r.o.	249 510	0	10 014	0
Envelopa Office Center s.r.o.	270 461	0	12 177	0
Celkem	519 971	0	22 191	0

18. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

30.06.2025		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	367 636	0	0	367 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	519 971	0	0	519 971
Účasti s rozhodujícím vlivem	3	0	0	7 196 741	7 196 741
Ostatní aktiva	4	8 796	0	0	8 796
Finanční aktiva celkem		896 403	0	7 196 741	8 093 144

30.06.2025		Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	5	0	256 071	0	256 071
Ostatní pasiva	7	0	177 628	0	177 628
Finanční závazky celkem		0	433 699	0	433 699

19. 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.

20. 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.

21. 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

30.06.2025	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	331 542	36 094	0	0	0	367 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	270 461	249 510	0	519 971
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	7 196 741	7 196 741
Ostatní aktiva	8 796	0	0	0	0	8 796
Celkem aktiva	340 338	36 094	270 461	249 510	7 196 741	8 093 144
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	256 071	0	0	256 071
Ostatní pasiva	178	177 450	0	0	0	177 628
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	14 042	14 042
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	7 645 403	7 645 403
Celkem závazky	178	177 450	256 071	0	7 659 445	8 093 144
Gap	340 160	-141 356	14 390	249 510	-462 704	0
Kumulativní gap	340 160	198 804	213 194	462 704	0	0

22. 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

30.06.2025	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	36 094	0	0	331 542	367 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	270 461	249 510	0	519 971
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	7 196 741	7 196 741
Ostatní aktiva	8 796	0	0	0	0	8 796
Celkem aktiva	8 796	36 094	270 461	249 510	7 528 283	8 093 144
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	256 071	0	0	256 071
Ostatní pasiva	0	125 880	0	0	51 748	177 628
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	14 042	14 042
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	7 645 403	7 645 403
Celkem závazky	0	125 880	256 071	0	7 711 193	8 093 144
Čistá úroková pozice	8 796	-89 786	14 390	249 510	-182 910	0
Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 100 bazických bodů	88	-898	144	2 495	0	1 829

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 případající 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

23. 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

30.06.2025	CZK	EUR	Celkem
v tis. Kč			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	356 300	11 336	367 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	270 450	249 521	519 971
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 267 812	928 929	7 196 741
Ostatní aktiva	8 796	0	8 796
Celkem aktiva	6 903 358	1 189 786	8 093 144
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	462	255 609	256 071
Ostatní pasiva	191 670	0	191 670
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	7 645 403	0	7 645 403
Celkem závazky	7 837 535	255 609	8 093 144
Čistá devizová pozice	-934 177	934 177	0
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	9 342	9 342

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

24. 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

30.06.2025	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
v tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	367 636	0	0	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	519 971	0	není
Účasti s podstatným vlivem	0	7 196 741	0	není
Ostatní aktiva	8 796	0	0	není
Pasiva				
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	256 071	0	není
Ostatní pasiva	0	191 670	0	není
Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům IA	2 537 223	2 962 840	2 145 340	není

25. 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.

26. 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:

30.06.2025	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	367 636	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	519 971
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	7 196 741
Ostatní aktiva	0	8 796	0
Finanční závazky:			
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	256 071
Ostatní pasiva	0	177 628	0

31.12.2024	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	908 892	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	4 670 481
Ostatní aktiva	0	2 782	0
Finanční závazky:			
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	43 583
Ostatní pasiva	0	2 313	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 splacení 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	30.06.2025		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	513 406	4 670 481	5 183 887
Nákupy	26 905	1 823 299	1 850 204
Prodeje	-26 410	0	-26 410
Emise	0	0	0
Splacení	0	0	0
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	6 070	0	6 070
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	702 961	702 961
Zůstatek k 30.06.	519 971	7 196 741	7 716 712

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

27. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

V Olomouci dne 8.10.2025

Max Realitní Fond SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Petr Janoušek
pověřený zmocněnec