

Výroční zpráva

2025

Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025



## 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. 2025 .....	16
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025 .....	20
Zpráva auditora.....	60

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

<b>AMISTA IS / Společnost</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	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
<b>Podfond</b>	Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A, NID: 75164035
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	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:**

<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
<b>IFRS</b>	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards) ve znění schváleném Evropskou unií.
<b>Nařízení</b>	Údaje o mzdách, úplatcích 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 30. 4. 2026



---

Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**  
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. 2025 do 31. 12. 2025

## 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 následujícím roce do portfolia přibyly dvě prémiové olomoucké nemovitosti, obchodní společenské centrum Galerie Šantovka a prvotřídní administrativní budova Envelopa Office Center. V roce 2025 pak fond nejprve akvíroval dvě špičkové pražské komerční nemovitosti – obchodně-administrativní centra Myslbek a Flora. V závěru roku fond přivítal strategického partnera, který v prosinci 2025 vstoupil do spoluvlastnictví obou pražských nemovitostí, čímž fond prostřednictvím své holdingové společnosti drží k rozvahovému dni 50% podíl na těchto aktivech.

Souhrnná pronajímatelná plocha nemovitostního fondu se tak zvýšila na cca 156 tisíc m<sup>2</sup> a tržní hodnota nemovitostí v portfoliu se přiblížila 20 miliardám korun, z čehož na fond připadá podíl odpovídající jeho 50% účasti na pražských nemovitostech.

V průběhu roku 2025 procházely nemovitosti z portfolia fondu modernizací, v případě Flory také rebrandingem. Flora, Palác Pardubice i Galerie Šantovka nabídla v průběhu roku svým zákazníkům rozšíření služeb, proměnu retailového portfolia směrem k vyhledávaným značkám a další kroky ve prospěch zvyšování atraktivity.

### 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 165 851 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména ziskem z prodeje majetkové účasti.

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			2025
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100 %	161
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100 %	42 726
Šantovka Holding a.s.	08010820	100 %	-296
MAX HoldCo s.r.o.	23563125	100 %	-56 983

## 1.2 Stav majetku Podfonde a skupiny Fondu

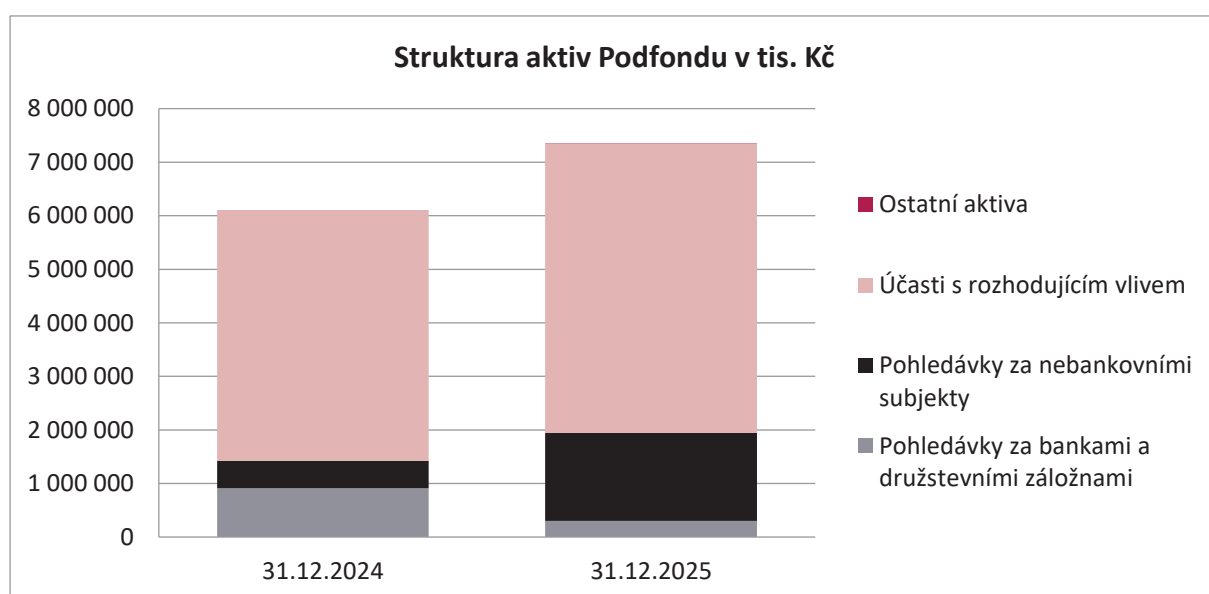
Hodnota portfolia Podfonde meziročně vzrostla o 20,62 % (tj. o 1 256 810 tis. Kč). Zvýšení hodnoty aktiv bylo způsobeno zejména zvýšením hodnoty pohledávek za nebankovními subjekty o 1 134 474 tis. Kč a dále se zvýšila hodnota majetkových účastí o 734 699 tis. Kč. Nárůst je kompenzován poklesem hodnoty pohledávek za bankami o 609 587 tis. Kč.

Portfolio Podfonde je financováno z 99,50 % investovanými prostředky, tedy čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií. Toto financování majetku Podfonde je vzhledem k investičnímu horizontu Podfonde možno považovat za cizí zdroje dlouhodobé. Z 0,50 % je pak majetek Podfonde financován cizími zdroji krátkodobými (ostatními pasivy).

### AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 7 352 371 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 299 305 tis. Kč (4,07 %), pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 1 647 880 tis. Kč (22,41 %), majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 5 405 180 tis. Kč (73,52 %) a ostatními aktivy a časovým rozlišením v úhrnné výši 6 tis. Kč (0,00 %).

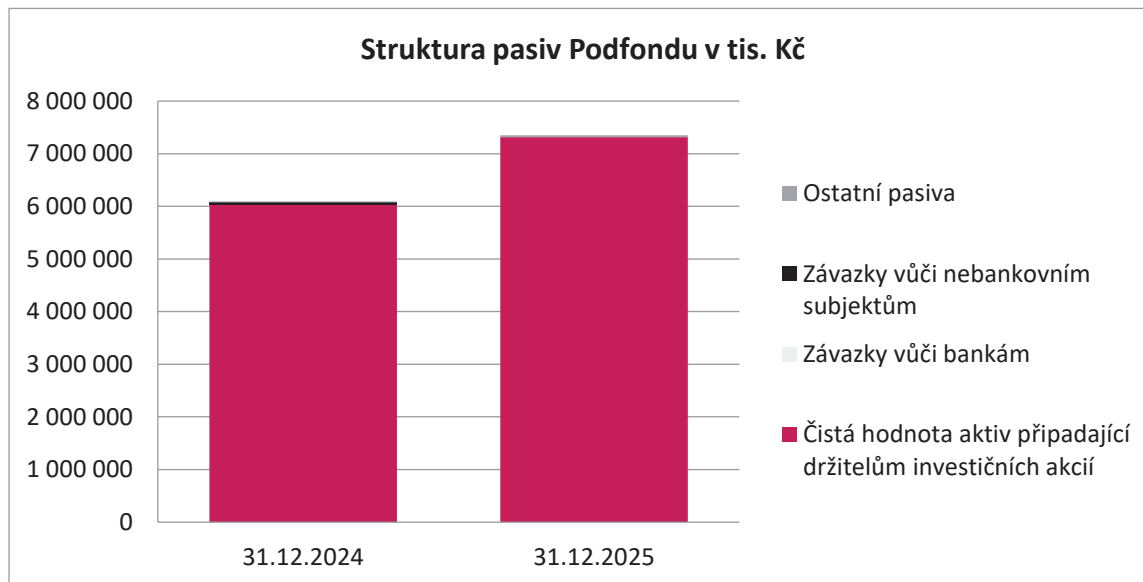
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



## PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 7 352 371 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 7 315 742 tis. Kč (z toho hospodářský výsledek běžného období činí 159 665 tis. Kč, hospodářský výsledek minulých let je ve výši - 29 213 tis. Kč, obdoba kapitálových fondů je ve výši 5 688 029 tis. Kč a obdoba oceňovacích rozdílů je ve výši 1 497 261 tis. Kč) a dále ostatními pasivy ve výši 36 629 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 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 a dále upevňovat svou pozici jednoho z nejvýznamnějších hráčů na českém trhu komerčních nemovitostí.

# 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):

3 808 662 627 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy HIA CZK (investiční akcie):

1 000 048 283 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 7 315 742 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, pověřený zmocněnec** (od 24. 3. 2023  
do 1. 10. 2025)

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec	(od 1. 10. 2025)
Mgr. Jiří Frankič, pověřený zmocněnec	(od 5. 12. 2025)
Tomáš Vinkler, BSc., pověřený zmocněnec	(od 5. 12. 2025)
Ing. Marta Čtvrtníčková, pověřený zmocněnec	(od 5. 12. 2025)

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: **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 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 souvisejících 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 5 405 180 tis. Kč (pořizovací cena: 3 907 919 tis. Kč), pohledávkami za nebankovními subjekty v reálné hodnotě ve výši 1 647 880 tis. Kč (pořizovací cena: 1 602 123 tis. Kč), peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 263 215 tis. Kč a peněžními prostředky na kolaterálovém účtu ve výši 36 090 tis. Kč.

Přehled majetkových účastí s rozhodujícím vlivem:

Název společnosti	IČ	podíl v %	Hodnota majetkové účasti
tis. Kč			31.12.2025
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100 %	1 612 486
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100 %	592 651
Šantovka Holding a.s.	08010820	100 %	3 168 558
MAX HoldCo s.r.o.	23563125	100 %	31 485
Celkem			5 405 180

## 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 takové obchody v účetním období neměl.

## 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 pracovních 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 nepřůhledného 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.

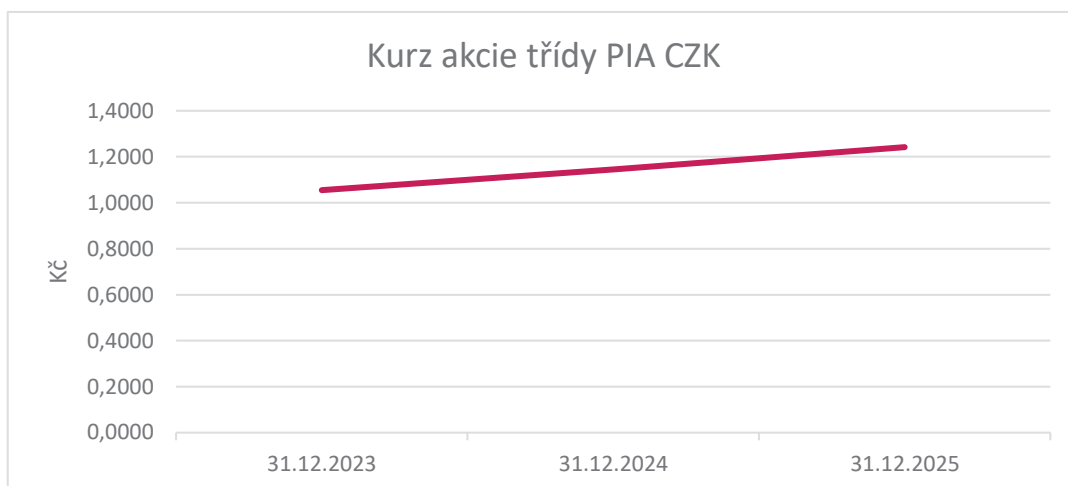
## 13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

## 14. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

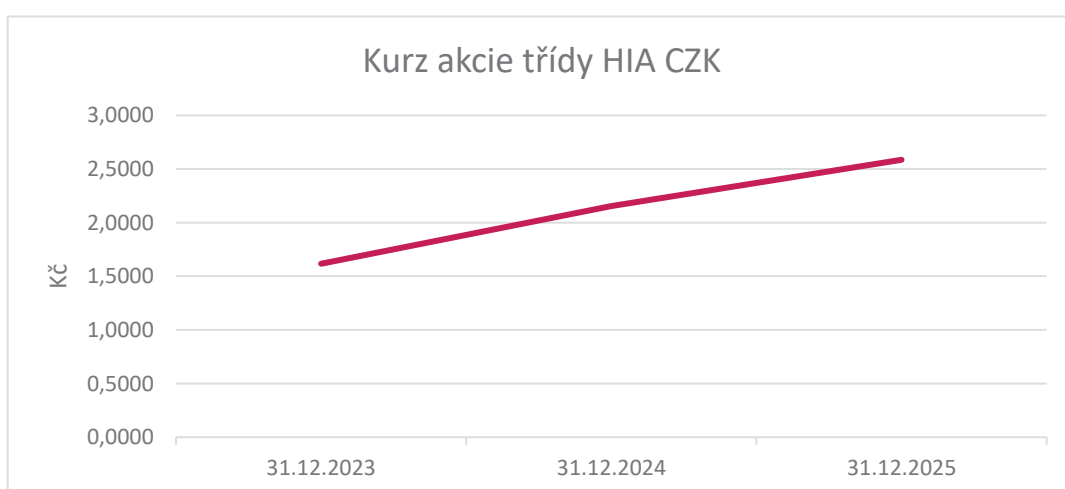
Investiční akcie třídy PIA CZK:

k datu	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč)	4 730 005 900	4 138 763 201	858 036 978
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	3 808 662 627	3 615 863 573	813 351 172
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	561 592 850	2 803 506 536	813 351 172
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	-368 793 796	-994 135	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	1,2419	1,1446	1,0549



#### Investiční akcie třídy HIA CZK:

k datu	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč)	2 585 736 410	1 895 211 943	564 395 549
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	1 000 048 283	879 471 658	349 032 294
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks)	241 153 254	530 439 364	349 032 294
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks)	-120 576 629	0	0
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč)	2,5856	2,1549	1,6170



## 15. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

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

- **K 5. 5. 2025 upraveny pravidla výnosu pro třídu PIA**

## 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 lednu 2026 Fond poskytl společnosti MAX HoldCo s.r.o, příspěvek mimo základní kapitál, a to ve výši 1 088 054 349,61 Kč. Toto plnění bylo hrazeno zápočtem oproti poskytnutému úvěru.

## 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 čistých hodnot aktiv připadajících držitelům investičních akcií 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. 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

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 30. 4. 2026

## Rozvaha k 31. 12. 2025

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
	AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	299 305	908 892
	3a splatné na požádání		263 215	885 574
	3b ostatní pohledávky		36 090	23 318
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	1 647 880	513 406
	4b ostatní pohledávky		1 647 880	513 406
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	5 405 180	4 670 481
11	Ostatní aktiva	7	4	2 782
13	Náklady a příjmy příštích období	8	2	0
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>7 352 371</b>	<b>6 095 561</b>

tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
	PASIVA			
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	9	0	43 583
	2b ostatní závazky		0	43 583
4	Ostatní pasiva	10	36 629	18 003
	<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>36 629</b>	<b>61 586</b>
17	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	11	7 315 742	6 033 975
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>7 352 371</b>	<b>6 095 561</b>

## Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

v tis. Kč		Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
Podrozvahová aktiva				
1	Poskytnuté přísliby a záruky	13	2 927 717	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	14	1 116 972	1 162 466
8	Hodnoty předané k obhospodařování	15	7 352 371	6 095 561
Podrozvahová pasiva				
9	Přijaté přísliby a záruky		0	17 832
12	Závazky z pevných termínových operací	14	1 115 270	1 158 510

## Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč		Poznámka	1.1.2025 až 31.12.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	8 662	2 929
1b	výnosy z úroků z ostatních aktiv		8 662	2 929
5	Náklady na poplatky a provize	16	-95 395	-53 565
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	258 769	46 765
6d	ostatní		258 769	46 765
7	Ostatní provozní výnosy	18	495	38
9	Správní náklady	19	-6 680	-717
9b	ostatní správní náklady		-6 680	-717
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		165 851	-4 550
23	Daň z příjmů	20	-6 186	-170
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		159 665	-4 720

## Přehled o změnách čistých hodnot aktiv připadajících držitelům investičních akcií od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

v tis. Kč		Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>1 163 062</b>	<b>283 864</b>	<b>-24 493</b>	<b>1 422 433</b>
	Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	482 393	0	482 393
	Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-4 720	-4 720
	Emise akcií	4 134 961	0	0	4 134 961
	Odkup akcií	-1 092	0	0	-1 092
<b>Zůstatek k</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>5 296 931</b>	<b>766 257</b>	<b>-29 213</b>	<b>6 033 975</b>
<b>Zůstatek k</b>	<b>01.01.2025</b>	<b>5 296 931</b>	<b>766 257</b>	<b>-29 213</b>	<b>6 033 975</b>
	Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	731 004	0	731 004
	Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	159 665	159 665
	Emise akcií	1 167 003	0	0	1 167 003
	Odkup akcií	-775 905	0	0	-775 905
<b>Zůstatek k</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>5 688 029</b>	<b>1 497 261</b>	<b>130 452</b>	<b>7 315 742</b>

## Přehled o peněžních tocích od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

v tis. Kč		1.1.2025 až 31.12.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	908 892	33 559
A.	Peněžní toky z provozní činnosti	Z.+A.I.+A.II.+A.III.+A.IV	
		-39 445	-51 689
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	165 851	-4 550
A.I.	Úpravy o nepeněžní operace	-226 700	-54 646
A.I.4.	Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku	-181 470	0
A.I.8.	Oceňovací rozdíly účtované FVTPL	-76 497	-47 052
	v tom: výnosy z úroků	-43 255	-53 507
A.I.9.	Ostatní úpravy o nepeněžní operace	31 267	-7 594
A.II.	Peněžní toky ze změny oběžných aktiv a krátkodobých závazků	21 404	7 527
A.II.1.	Změna stavu krátkodobých pohledávek	2 778	-2 622

<b>A.II.2.</b>	<b>Změna stavu krátkodobých závazků</b>		<b>13 696</b>	<b>-1 156</b>
A.II.5	Změna stavu dohadných účtů pasivních		4 930	11 305
A.III.	Zaplacená daň z příjmů včetně doměrků		0	-20
B.	Peněžní toky z investiční činnosti	B.I.až B.VI.	-911 759	-3 246 847
B.III.	Pořízení cenných papírů a podílů		-1 573 515	-3 087 712
B.V.	Změna stavu poskytnutých zápůjček a úvěrů		650 191	-190 538
B.VI.	Přijaté úroky		11 565	31 403
C.	Peněžní toky z finanční činnosti		341 617	4 173 869
C.II.	Peněžní toky ze změny čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií		391 098	4 133 869
C.IV.	Změna stavu přijatých zápůjček a úvěrů		-49 481	40 000
D.	Čistá změna peněžních prostředků	A+B+C	-609 587	875 333
R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období		299 305	908 892

## Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025

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. 2025 do 31. 12. 2025
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. Obhospodařováním 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 zaslouženému 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): 3 808 662 627 ks

Forma zaknihovaný cenný papír na jméno

Akcie třídy HIA CZK (investiční akcie): 1 000 048 283 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**, pověřený zmocněnec (od 24. 3. 2023  
do 1. 10. 2025)  
**Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 1. 10. 2025)  
**Mgr. Jiří Frankič**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Tomáš Vinkler, BSc.**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

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: **Ivan Gerši** (od 2. 4. 2024)  
narozen: 8. 12. 1954  
bytem: Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotišky  
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 dvou 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, které 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 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Minulé účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

Jelikož Podfond nevykazuje žádný vlastní kapitál (pro více informací ke klasifikaci vydaných investičních akcií vizte kapitolu 2. sekci J. Vydané investiční akcie Podfondu), nesestavuje 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 prodeích 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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, který byl zaúčtovaný 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 užitky 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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 vykázání 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 záložkami a Pohledávky za nebankovními subjekty

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

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložek, termínované vklady u bank nebo družstevních záložek;
- 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 (účast s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládnutí 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 přečtením 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 ovládním 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 nespĺňují 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 jsou vykazovány v položce Náklady na poplatky a provize.

#### **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.

## **2. 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.

### 3. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	263 215	885 574
Kolaterálový účet	36 090	23 318
<b>Celkem</b>	<b>299 305</b>	<b>908 892</b>

Podfond má běžné účty vedené v měnách CZK a EUR se zůstatkem k 31. 12. 2025 v celkové výši 263 215 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 36 090 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	299 305	908 892
Čistá účetní hodnota	299 305	908 892

### 4. Pohledávky za nebankovními subjekty

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Úvěry	1 647 880	513 406
<b>Celkem</b>	<b>1 647 880</b>	<b>513 406</b>

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1 647 880	513 406
Čistá účetní hodnota	1 647 880	513 406

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti k 31.12.2025:

tis. Kč	do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Úvěry	1 112 250	0	282 819	252 811	1 647 880
<b>Celkem</b>	<b>1 112 250</b>	<b>0</b>	<b>282 819</b>	<b>252 811</b>	<b>1 647 880</b>

Podrobný přehled pohledávek za nebankovními subjekty k 31.12.2025:

Dlužník	IČ	datum poskytnuti	úroková sazba v %	zůstatek v tis. Kč
MAX HoldCo s.r.o.	23563125	27.10.2025	0,00%	1 112 250
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	15.05.2024	1Y PRIBOR+5,5%	282 819
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	05.05.2023	EUR 1Y IRS+5%	252 811
<b>Celkem</b>				<b>1 647 880</b>

## 5. Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní přehled účastí s rozhodujícím vlivem:

Obchodní firma	IČO	podíl	Hodnota majetkové účasti	
tis. Kč			31.12.2025	31.12.2024
Pardubice Investment s.r.o.	19176392	100%	1 612 486	1 297 386
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	100%	592 651	541 017
Šantovka Holding a.s.	08010820	100%	3 168 558	2 832 078
MAX HoldCo s.r.o.	23563125	100%	31 485	0
<b>Celkem</b>			<b>5 405 180</b>	<b>4 670 481</b>

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 nemovitosti, 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 nemovitosti, bytů a nebytových prostor; Správa vlastního majetku
MAX HoldCo s.r.o.	20	100%	Správa vlastního majetku (držba dceřinné společnosti vlastníci obchodní centrum); Pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

#### Přehled pořizovacích cen a přecenění:

Obchodní firma	Pořizovací cena	Přecenění	Hodnota ke Dni ocenění
tis. Kč			
Pardubice Investment s.r.o.	816 513	795 973	1 612 486
Envelopa Office Center s.r.o.	562 207	30 444	592 651
Šantovka Holding a.s.	2 529 179	639 379	3 168 558
MAX HoldCo s.r.o.	20	31 465	31 485
<b>Celkem</b>	<b>3 907 919</b>	<b>1 497 261</b>	<b>5 405 180</b>

Všechny majetkové účasti mají sídlo v České republice.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou - klasifikace FVOCI	5 405 180	4 670 481
Čistá účetní hodnota	5 405 180	4 670 481

## 6. Ostatní aktiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní pohledávky	4	2 782
Celkem	4	2 782

Ostatní pohledávky k 31. 12. 2025 jsou tvořeny pohledávkou z chybně realizované platby, která je v průběhu roku 2026 vypořádána.

Ostatní pohledávky k 31. 12. 2024 jsou tvořeny kladnou reálnou hodnotou měnového swapu, který Podfond uzavřel s J&T Bankou (k 31.12.2025 je reálná hodnota swapu záporná a je vykázán v položce Ostatní pasiva).

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	4	2 782
Čistá účetní hodnota	4	2 782

## 7. Náklady a příjmy příštích období

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Náklady příštích období	2	0
Celkem	2	0

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	2	0
Čistá účetní hodnota	2	0

## 8. Závazky vůči nebankovním subjektům

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Úvěry	0	43 583
Celkem	0	43 583

Přijatý úvěr od CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s. byl v průběhu sledovaného období splacen.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	0	43 583
Čistá účetní hodnota	0	43 583

## 9. Ostatní pasiva

Členění dle druhu:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	888	13
Závazky vůči akcionářům z emise IA	14 824	2 300
Ostatní závazky	297	0
Dohadné účty	20 620	15 690
Celkem	36 629	18 003

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

Závazky vůči akcionářům z emise IA jsou závazky vůči akcionářům z příslibu emise investičních akcií.

Ostatní závazky jsou tvořeny převážně zápornou reálnou hodnotou měnového swapu ve výši 297 tis. Kč.

Klasifikace dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	16 009	2 313
Čistá účetní hodnota	16 009	2 313

## 10. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazek, který nespĺňuje 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	31.12.2025	31.12.2024
investiční akcie třídy PIA CZK	3 808 662 627	3 615 863 573
investiční akcie třídy HIA CZK	1 000 048 283	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:

název třídy	hodnota	hodnota
k datu	31.12.2025	31.12.2024
investiční akcie třídy PIA CZK	1,2419	1,1446
investiční akcie třídy HIA CZK	2,5856	2,1549

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

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

<b>Zůstatek k 1. 1. 2025</b>	<b>3 615 863 573</b>	<b>879 471 658</b>
Emise investičních akcií	561 592 850	241 153 254
Odkup investičních akcií	-368 793 796	-120 576 629
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>3 808 662 627</b>	<b>1 000 048 283</b>

## 11. 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
<b>Zůstatek k 1. 1. 2025</b>	<b>-4 720</b>	<b>-24 493</b>
Změna účetních metod s vlivem na HV minulých let		-
Opravy zásadních chyb minulých let	-	-
Zisk/Ztráta sledovaného období	159 665	-
Návrh rozdělení zisku roku minulého období:		
Převod do fondů	-	-
Podíly na zisku	-	-
Převod do nerozděleného zisku/neuhrazené ztráty	4 720	-4 720
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>159 665</b>	<b>-29 213</b>

Na účet Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií (obdobu nerozděleného zisku/ztráty předchozích období) byl na základě rozhodnutí valné hromady Fondu přeúčtována ztráta minulého období ve výši 4 720 tis. Kč.

Podfond za sledované účetní období dosáhl zisku ve výši 159 665 tis. Kč. Zisk bude v následujícím období pravděpodobně převeden do položky Čistá hodnota aktiv připadajících držitelům investičních akcií (obdobu nerozděleného zisku nebo ztráty předchozích období).

## 12. Podrozvaha – Poskytnuté přísliby a záruky

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté přísliby a záruky		
Poskytnuté ručení:		
- uzavřeno s	MYSLBEK s.r.o.	-
- hodnota v cizí měně (v tis. Eur)	79 030	-
- hodnota v tis. Kč	1 916 082	-
Poskytnuté ručení:		
- uzavřeno s	MAX Realitní Holding s.r.o.	-
- hodnota v cizí měně (v tis. Eur)	40 726	-
- hodnota v tis. Kč	1 011 635	-
<b>Celkem</b>	<b>2 927 717</b>	<b>0</b>

### Ručení a spoludlužnictví za závazky třetích osob

Podfond A fondu Max Realitní Fond SICAV a.s. ke dni 31. 12. 2025 evidoval poskytnutá zajištění za úvěry třetích osob, a to v následujícím rozsahu:

Podfond vystupoval jako **ručitel** za úvěr v měně EUR poskytnutý společností MYSLBEK s.r.o. Tento závazek z ručení je k rozvahovému dni i k datu sestavení výroční zprávy nadále aktivní.

Dále podfond vystupoval jako **spoludlužník** u úvěru v měně EUR poskytnutého společností MAX Realitní Holding s.r.o. Tento úvěr byl k rozvahovému dni aktivní, avšak byl v plném rozsahu splacen v březnu 2026, tj. před datem vydání výroční zprávy. Z tohoto titulu fondu ke dni vydání výroční zprávy nevznikají žádné další povinnosti.

Vedení fondu vyhodnotilo riziko uplatnění nároků z výše uvedených zajištění jako nízké. K rozvahovému dni nebyla z těchto titulů tvořena žádná rezerva ani podmíněný závazek vykázáný v rozvaze.

### 13. Podrozná - Pohledávky a závazky z pevných termínových operací

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky a závazky z pevných termínových operací		
Měnový swap		
- uzavřeno s	J&T Banka, a.s.	J&T Banka, a.s.
- uzavřeno dne	10.12.2025	29.11.2024
- splatnost	10.02.2026	31.01.2025
- reálná hodnota pohledávky	1 116 972	1 162 466
- reálná hodnota závazku	1 115 270	1 158 510
<b>Celkem pohledávky</b>	<b>1 116 972</b>	<b>1 162 466</b>
<b>Celkem závazky</b>	<b>1 115 270</b>	<b>1 158 510</b>

### 14. Podrozná - Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	7 352 371	6 095 561
<b>Celkem</b>	<b>7 352 371</b>	<b>6 095 561</b>

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

### 15. Čisté úrokové výnosy a náklady

tis. Kč	1.1.2025 až 31.12.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Výnosy z úroků		
Úroky z vkladů	8 662	2 929
Náklady na úroky		
Úroky z vkladů		-
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>8 662</b>	<b>2 929</b>

## 16. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1.1.2025 až 31.12.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Náklady na obhospodařování	-88 494	-50 077
Náklady na administraci	-3 592	-2 927
Náklady na depozitáře	-545	-545
Bankovní poplatky	-2 764	-16
<b>Celkem</b>	<b>-95 395</b>	<b>-53 565</b>

## 17. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1.1.2025 až 31.12.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Zisk (ztráta) z prodeje majetku	181 470	0
Zisk (ztráta) z přecenění majetku	76 497	47 052
Kurzové rozdíly	802	-287
<b>Celkem</b>	<b>258 769</b>	<b>46 765</b>

Zisk z prodeje majetku zahrnuje zisk z prodeje podílu ve výši 100 % ve společnosti MAX Realitní Holding s.r.o., IČ 22270272. Majetkovou účast ve společnosti MAX Realitní Holding s.r.o., IČ 22270272, prodal Podfond své dceřiné společnosti MAX HoldCo s.r.o., IČ 23563125, ve které Podfond podíl ve výši 50 % drží.

Zisk (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.

## 18. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
Ostatní provozní výnosy (výstupní poplatek při odkupu akci)	0	38
Smluvní pokuty a úroky z prodlení	495	0
<b>Celkem</b>	<b>495</b>	<b>38</b>

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

Smluvní pokuty a úroky z prodlení jsou tvořeny úrokem z prodlení z poskytnutého úvěru.

## 19. Správní náklady

tis. Kč	1.1.2025 - 31.12.2025	1.1.2024 - 31.12.2024
Náklady na audit	-862	-461
Právní poradenství	-2 533	-14
Znalecké posudky	-1 166	-207
Ostatní správní náklady	-2 119	-35
<b>Celkem</b>	<b>-6 680</b>	<b>-717</b>

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.

## 20. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1.1.2025 až 31.12.2025	1.1.2024 až 31.12.2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	165 851	-4 550
Výnosy nepodléhající zdanění	-349 311	-146 329
Daňově neodčitatelné náklady	317 367	153 875
Základ daně	133 907	2 996
Odečet daňové ztráty	-7 200	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	126 707	2 996
Daň vypočtená při použití platné sazby za běžné období	6 335	150
Náklady na DPPO minulých období	149	-20
<b>Celkem daň z příjmu</b>	<b>6 186</b>	<b>170</b>

### 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.

Podfondu k 31. 12. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

## 21. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

Všechny náklady a výnosy pocházejí z České republiky.

## 22. 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 ze dne 26.2.2025 ke Smlouvě o úvěru ze dne 15.5.2024 (Podfond v pozici úvěrujícího)

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

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

MAX HoldCo s.r.o., IČ 02070332, Úvěrová smlouva ze dne 27.10.2025 (Podfond v pozici úvěrujícího)

MAX HoldCo s.r.o., IČ 02070332, Dodatek č. 1 ze dne 31.12.2025 ke Smlouvě o úvěru ze dne 27.10.2025 (Podfond v pozici úvěrujícího)

MAX HoldCo s.r.o., IČ 02070332, Dohoda o vzájemném započtení závazků a pohledávek ze dne 27.10.2025

MAX HoldCo s.r.o., IČ 02070332, Smlouva o prodeji a koupi podílu ze dne 27.10.2025 (Podfond v pozici prodávajícího)

Podfond evidoval ve sledovaném období následující vztahy se spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	31.12.2025		2025	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
v tis. Kč				
Pardubice Investment s.r.o.	252 811	0	18 432	0
Envelopa Office Center s.r.o.	282 819	0	24 255	0
MAX HoldCo s.r.o.	1 112 250	0	2 000 017	0
<b>Celkem</b>	<b>1 647 880</b>	<b>0</b>	<b>2 042 704</b>	<b>0</b>

Podfond evidoval ve srovnávacím období následující vztahy se spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	31.12.2024		2024	
	Pohledávky	Závazky	Výnosy	Náklady
v tis. Kč				
Envelopa Office Center s.r.o.	258 925	0	26 410	0
Pardubice Investment s.r.o.	254 481	0	25 789	0
<b>Celkem</b>	<b>513 406</b>	<b>0</b>	<b>52 199</b>	<b>0</b>

## 23. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

31.12.2025	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	299 305	0	0	299 305
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	1 647 880	0	0	1 647 880
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	0	0	5 405 180	5 405 180
Ostatní aktiva	7	4	0	0	4
Náklady a příjmy příštích období	8	2	0	0	2
Finanční aktiva celkem		1 947 191	0	5 405 180	7 352 371

31.12.2025	Bod	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
v tis. Kč					
Závazky vůči nebankovním subjektům	9	-	-	-	-
Ostatní pasiva	10	-	16 009	-	16 009
Finanční závazky celkem		-	16 009	-	16 009

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	0	0	908 892
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	513 406	0	0	513 406
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	0	0	4 670 481	4 670 481
Ostatní aktiva	7	2 782	0	0	2 782
Finanční aktiva celkem		1 425 080	0	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	0	43 583	0	43 583
Ostatní pasiva	9	0	2 313	0	2 313
Finanční závazky celkem		0	45 896	0	45 896

## 24. 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 roztržiděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

## 25. 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.

## 26. 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

31.12.2025	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	263 215	36 090	0	0	0	299 305
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 112 250	0	282 819	252 811	0	1 647 880
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	5 405 180	5 405 180
Ostatní aktiva	4	0	0	0	0	4
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	2	2
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 375 469</b>	<b>36 090</b>	<b>282 819</b>	<b>252 811</b>	<b>5 405 182</b>	<b>7 352 371</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	1 185	14 824	0	0	0	16 009
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	20 620	20 620
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	7 315 742	7 315 742
<b>Celkem závazky</b>	<b>1 185</b>	<b>14 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 336 362</b>	<b>7 352 371</b>
<b>Gap</b>	<b>1 374 284</b>	<b>21 266</b>	<b>282 819</b>	<b>252 811</b>	<b>-1 931 180</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>1 374 284</b>	<b>1 395 550</b>	<b>1 678 369</b>	<b>1 931 180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>888 356</b>	<b>23 318</b>	<b>258 925</b>	<b>254 481</b>	<b>4 670 481</b>	<b>6 095 561</b>
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
<b>Celkem závazky</b>	<b>43 596</b>	<b>2 300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 049 665</b>	<b>6 095 561</b>
Gap	844 760	21 018	258 925	254 481	-1 379 184	-
Kumulativní gap	844 760	865 778	1 124 703	1 379 184	-	-

## 27. 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.

V závěru roku 2024 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 4,00 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2025 došlo ke snížení této úrokové sazby o 50 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 3,50 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v květnu 2025. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

### Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu

31.12.2025	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	36 090	0	0	263 215	299 305
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 112 250	0	282 819	252 811	0	1 647 880
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	5 405 180	5 405 180
Ostatní aktiva	4	0	0	0	0	4
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	2	2
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 112 254</b>	<b>36 090</b>	<b>282 819</b>	<b>252 811</b>	<b>5 668 397</b>	<b>7 352 371</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	1 185	0	0	0	14 824	16 009
Dohadné účty pasivní (nefinanční nástroj)	0	0	0	0	20 620	20 620
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	0	0	7 315 742	7 315 742
<b>Celkem závazky</b>	<b>1 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 351 186</b>	<b>7 352 371</b>
Čistá úroková pozice	1 111 069	36 090	282 819	252 811	-1 682 789	0
Dopad změny úrokové pozice při změně úrokové sazby o 100 bazických bodů	11 111	361	2 828	2 528	0	16 828

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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 782</b>	<b>23 318</b>	<b>258 925</b>	<b>254 481</b>	<b>5 556 055</b>	<b>6 095 561</b>
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
<b>Celkem závazky</b>	<b>43 583</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 051 978</b>	<b>6 095 561</b>
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

## 28. 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

31.12.2025	CZK	EUR	Celkem
v tis. Kč			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	116 088	183 217	299 305
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 395 069	252 811	1 647 880
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 574 388	830 792	5 405 180
Ostatní aktiva	4	0	4
Náklady a příjmy příštích období	2	0	2
Celkem aktiva	6 085 551	1 266 820	7 352 371
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0
Ostatní pasiva	36 629	0	36 629
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	7 315 742	0	7 315 742
Celkem závazky	7 352 371	0	7 352 371
Čistá devizová pozice	-1 266 820	1 266 820	0
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	0	12 668	12 668

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

<b>Celkem závazky</b>	<b>6 095 561</b>	<b>-</b>	<b>6 095 561</b>
Čistá devizová pozice	-1 191 252	1 191 252	-
Dopad změny devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	11 913	11 913

## 29. 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

31.12.2025	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
v tis. Kč				
Aktiva				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	299 305	-	-	není
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	1 647 880	-	není
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	5 405 180	-	není
Ostatní aktiva	-	4	-	není
Náklady a příjmy příštích období	-	2	-	není

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

## 30. Politické riziko

Politické a geopolitické riziko je spojeno zejména s pokračujícím válečným konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím napětím na Blízkém východě. Významným faktorem nejistoty je rovněž vývoj hospodářské a obchodní politiky Spojených států amerických, který může ovlivňovat volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, měnové kurzy a ceny energií. Dopady těchto faktorů se mohou projevit zejména prostřednictvím tržních podmínek a tím ovlivnit hodnotu aktiv Podfondu.

## 31. Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či 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. Za environmentální riziko je považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Podfondu a investiční strategie Podfondu.

## 32. 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)

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- dosažitelné tržní nájemné nemovitosti
- 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:

31.12.2025	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
v tis. Kč			
Finanční aktiva:			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	299 305	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 647 880
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	5 405 180
Ostatní aktiva	-	4	-
Náklady a příjmy příštích období	-	2	-
Finanční závazky:			
Ostatní pasiva	-	16 009	-

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	-

- **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 stanovení očekávaných 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 nepozorovat elné na trhu	Rozsah pro nepozorovat elnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovat elného vstupu
Majetková účasť ve společnosti Pardubice Investment s.r.o.	2025: 1 612 486 tis. Kč  2024: 1 297 386 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímou vlastněné nemovitosti:  Kapitalizační míra  Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	Kapitalizační míra:  2025: 6,5%  2024: 6,5 % - 15 % (initial yield 7,44 %)  ERV:  2025: 201 689 tis. Kč/rok  2024: 9 277 152 EUR/rok	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se  Kapitalizační míra snížila  ERV zvýšilo
Majetková účasť ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o.	2025: 592 651 tis. Kč  2024: 541 017 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění vlastněné nemovitosti:  Kapitalizační míra  Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	Kapitalizační míra:  2025: 5,75 %  2024: 5,75 %  ERV:  2025: 75 995 tis. Kč/rok  2024: 71 891 tis. Kč/rok	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se  Kapitalizační míra snížila  ERV zvýšilo
Majetková účasť ve společnosti Šantovka Holding a.s.	2025: 3 168 558 tis. Kč  2024: 2 832 078 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímou vlastněné nemovitosti:  Kapitalizační míra  Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	Kapitalizační míra:  2025: 5,90 %  2024: 5,90 %  ERV:  2025: 397 960 tis. Kč/rok  2024: 387 465 tis. Kč/rok	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se  Kapitalizační míra snížila  ERV zvýšilo
Majetková účasť ve společnosti MAX HoldCo s.r.o.	2025: 31 485 tis. Kč  2024: -	Substanční metoda ocenění	Vstupy pro ocenění nepřímou vlastněných nemovitosti:  Kapitalizační míra	Nákupní galerie MyslbeK:  Kapitalizační míra:  2025: 5,25 %  2024: -  ERV:	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se  Kapitalizační míra snížila  ERV zvýšilo

			Odhadované dosažitelné nájemné (ERV)	2025: 200 075 tis. Kč/rok 2024: -	Obchodní centrum Flora: Kapitalizační míra: 2025: 6,10 % 2024: - ERV: 2025: 350 965 tis. Kč/rok 2024: -
Poskytnutý úvěr společnosti Pardubice Investment s.r.o.*	2025: 252 811 tis. Kč 2024: 254 481 tis. Kč	Diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu	Riziková přírážka k základní sazbě v diskontní sazbě	2025: 5,0 % p. a. 2024: 5,0 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se Riziková přírážka zvýšila
Poskytnutý úvěr společnosti Envelopa Office Center s.r.o.*	2025: 282 819 tis. Kč 2024: 258 925 tis. Kč	Diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu	Riziková přírážka k základní sazbě v diskontní sazbě	2025: 5,5 % p. a. 2024: 5,5 % p. a.	Odhadovaná reálná hodnota by se snížila, kdyby se Riziková přírážka zvýšila
Poskytnutý úvěr společnosti MAX HoldCo s.r.o.	2025: 1 112 249 tis. Kč 2024: -	Naběhlá hodnota	-	-	-

\* Pozn.: Snižování 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.	<p>Snížení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 7,5 %, tj. o 121 094 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p> <p>Zvýšení ERV o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 6,1 %, tj. o 98 719 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p>	<p>Zvýšení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7,0 %, tj. o 112 144 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p> <p>Snížení ERV o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 6,1 %, tj. o 98 808 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p>
Majetková účast ve společnosti Envelopa Office Center s.r.o.	<p>Snížení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8,4 %, tj. o 49 852 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p> <p>Zvýšení ERV o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 5,8 %, tj. o 34 189 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p>	<p>Zvýšení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7,7 %, tj. o 45 735 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p> <p>Snížení ERV o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 5,8 %, tj. o 34 279 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p>
Majetková účast ve společnosti Šantovka Holding a.s.	<p>Snížení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k růstu reálné hodnoty o 8,1 %, tj. o 256 865 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p> <p>Zvýšení ERV o 5 % by vedlo k růstu reálné hodnoty o 7,0 %, tj. o 222 855 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p>	<p>Zvýšení kapitalizační míry o 0,25 procentního bodu bod by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7,4 %, tj. o 235 385 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p> <p>Snížení ERV o 5 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty o 7,0 %, tj. o 221 960 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií</p>

Citlivost reálné hodnoty majetkové účasti ve společnosti MAX HoldCo s.r.o. není z důvodu nízké hodnoty této účasti zobrazena.

Efekty změny nepozorovatelných vstupních veličin pro ocenění poskytnutých úvěrů společností Pardubice Investment s.r.o. a Envelopa Office Center s.r.o. na přiměřeně možné alternativní předpoklady nejsou zobrazeny, protože by se zrcadlově projevily 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	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	513 406	4 670 481	5 183 887
Nákupy	2 026 923	1 823 319	3 850 242
Prodeje	-37 409	-1 819 624	-1 857 033
Emise	0	0	0
Splacení	-887 768	0	-887 768

<b>Převod do úrovně 3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	32 728	0	32 728
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	731 004	731 004
Zůstatek k 31.12.2025	1 647 880	5 405 180	7 053 060

<b>v tis. Kč</b>	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>CELKEM</b>
Zůstatek k 1.1.2024	296 192	1 100 376	1 396 568
Nákupy	567 525	3 087 711	3 655 236
Prodeje	0	0	0
Emise	0	0	0
Splacení	-378 011	0	-378 011
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zisky a ztráty za období - FVTPL	27 700	0	27 700
Zisky a ztráty za období - FVOCI	0	482 394	482 394
Zůstatek k 31.12.2024	513 406	4 670 481	5 183 887

### 33. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Faktorem působícím na ocenění aktiv Fondu je přetrvávající geopolitická nejistota spojená s konfliktem na Ukrajině, která nadále ovlivňuje mezinárodní politickou a ekonomickou situaci. Mezi hlavní rizika patří zejména geopolitické napětí, vývoj inflace a úrokových sazeb, kolísání cen energií, jakož i možné zpomalení ekonomického růstu v některých vyspělých ekonomikách. S výhledem na rok 2026 nelze zcela vyloučit zvýšenou volatilitu hospodářského vývoje, a to jak v Evropě, tak ve Spojených státech amerických.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti nebyly identifikovány žádné významné pochybnosti o schopnosti účetní jednotky pokračovat v nepřetržitém trvání. Bezprostřední dopady uvedených

rizik na Fond a Podfond byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka byla proto sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

### 34. Významné události po datu účetní závěrky

V lednu 2026 Fond poskytl společnosti MAX HoldCo s.r.o. příplatek mimo základní kapitál, a to ve výši 1 088 054 349,61 Kč. Příplatek byl hrazený zápočtem vůči poskytnutému úvěru, který je v rozvaze k 31. 12. 2025 vykázán v rámci Pohledávek za nebankovními subjekty.

V Praze dne 30. 4. 2026



---

Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
**Ing. Marta Čtvrtníčková**  
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 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2025 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 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, 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.

### 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 fondu Max Realitní Fond SICAV a.s. (dále také „Fond“).

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 způsobilé 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku***

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada Fondu.

### ***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 Fondu 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 Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2026

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

Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195