

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025**

**Max Development Fond SICAV a.s.**

**Max Development podfond**

## OBSAH

Zpráva představenstva .....	3
Profil investičního fondu a jeho Podfondu .....	4
Statutární orgány a investiční tým .....	5
Investiční fondy obhospodařované Společností.....	7
Investiční fondy administrované Společností .....	8
Max Development podfond .....	10
Údaje o majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Podfondu.....	15
Údaje o majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu.....	15
Údaje o obchodnících s cennými papíry .....	16
Zpráva o vztazích.....	17

## Zpráva představenstva

WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále „**Společnost**“) vykonávala v roce 2025 funkci statutárního orgánu – představenstva fondu Max Development Fond SICAV a.s (dále „**Fond**“), a roli administrátora a obhospodařovatele Fondu a jeho jediného podfondu – Max Development podfond (dále „**Podfond**“).

Zástupci Společnosti se pravidelně účastnili jednání dozorčí rady Fondu, která je současně investičním výborem Fondu. Dozorčí rada byla průběžně informována o vývoji Podfondu a dalších organizačních záležitostech, týkajících se Fondu. Vedle toho Společnost pravidelně předkládala dozorčí radě zprávu portfolio manažera Podfondu.

O vývoji Podfondu a konkrétním naplňování investiční strategie v roce 2025 je více uvedeno dále v komentáři portfolio manažera.

V Praze dne 30. 4. 2026



Miroslav Nosál, předseda představenstva  
WOOD & Company investiční společnost, a.s.

## **Profil investičního fondu a jeho Podfondu**

**Název investičního fondu:** Max Development Fond SICAV a.s. (dále jen “**Fond**“)

**Sídlo:** Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

**IČ:** 21654727

**Účetní období:** 1. ledna - 31. prosince 2025

**Datum vzniku Fondu:** 4. června 2024. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, ve smyslu § 95 zákona č. 240/2013 Sb. zákona o investičních společnostech a investičních fondech, v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

Fond může vytvářet podfondy. Fond vytvořil Max Development podfond (dále jen „**Podfond**“), který byl zapsán do seznamu fondů vedeného Českou národní bankou dne 19. června 2024. Investiční akcie Podfondu jsou bez jmenovité hodnoty.

### **Identifikační údaje auditorské společnosti:**

RSM Audit CZ s.r.o., IČO: 242 60 673, sídlem Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8.

### **Identifikační údaje deponentů:**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92. Deponent vykonával činnost po celou dobu rozhodného období.

### **Údaje o akcionářích:**

SOLLER Capital a.s., IČ: 278 23 920

K 31. prosinci 2025 majetek Fondu činil 100 tis. Kč a majetek Podfondu činil 3.794.119 tis. Kč.

Fond nebyl v roce 2025 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím obhospodařovaného Podfondu.

Fond ani Podfond v roce 2025 nevynaložily výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku v zahraničí.

Fond ani Podfond nenabývaly vlastní akcie ani vlastní podíly.

### **Události po datu účetní závěrky:**

Nenastaly žádné další relevantní události kromě těch uvedených v účetních závěrkách Fondu a Podfondu.

## **Statutární orgány a investiční tým**

Fond je investičním fondem s právní osobností, jehož statutárním orgánem – představenstvem je obhospodařovatel Fondu.

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu a Podfondu je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále také jen „**Společnost**“), se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445.

### **Představenstvo Fondu k 31. prosinci 2025**

WOOD & Company investiční společnost, a.s., IČ: 601 92 445, Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 11000.

Den vzniku funkce Fondu je 4. června 2024 a Podfondu 19. června 2024.

Při výkonu funkce zastupuje:

#### **Miroslav Nosál**

Předseda představenstva od 4. června 2024.

Miroslav Nosál se na finančních trzích pohybuje profesionálně již od roku 1994. Do WOOD & Company investiční společnost, a.s. nastoupil jako business development director v roce 2022. Předtím působil kromě jiného ve společnostech Patria Finance, Merrill Lynch, VÚB banka, PPF Investments, Pražská plynárenská a Verdi Capital.

## **Dozorčí rada Fondu k 31. prosinci 2025**

*Členové dozorčí rady:*

Radana Netočná

Dozorčí rada Fondu je jednočlenná.

## **Investiční tým Fondu a Podfondu k 31. prosinci 2025:**

### **Miroslav Nosál**

Generální ředitel Společnosti a hlavní portfolio manažer. Miroslav Nosál má bohatou zkušenost se správou širokého spektra portfolií (akciové, dluhopisové, smíšené) a manažerské zkušenosti. Do společnosti nastoupil v roce 2022.

### **Jaromír Kaska**

Portfolio manažer a člen investičního týmu Společnosti od 7. března 2012, svou činnost vykonával po celou dobu rozhodného období. Jaromír je absolventem Vysoké školy ekonomické, fakulty financí a účetnictví. Do Společnosti nastoupil na jaře 2012. Před tím pracoval jako junior analytik v Allianz pojišťovně.

## **Investiční fondy obhospodařované Společností**

- **WOOD & Company Korporátní dluhopisy - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.** (do 30. 08. 2023 WOOD & Company All Weather dluhopisový fond - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.),
- **WOOD & Company Akciový - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.** (do 30. 08. 2023 WOOD & Company All Weather růstový fond - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.),
- **WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.**
- **WOOD & Company Státní dluhopisy - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.** (do 30. 08.2023 WOOD & Company Dluhopisový fond - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.),
- **WOOD Repofond OPF**
- **ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
  - ČCE (A) Restituční podfond
- **LitFin SICAV a.s.**
  - LitFin Alpha podfond
  - LitFin Credit podfond
- **Max Development Fond SICAV a.s.**
  - Max Development podfond
- **Tatra Asset Management SICAV a.s.**
  - Tatra Asset Management Waste Management podfond

## Investiční fondy administrované Společností

- **WOOD & Company Korporátní dluhopisy** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (do 30. 08. 2023 WOOD & Company All Weather dluhopisový fond - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.)
- **WOOD & Company Akciový** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (do 30. 08. 2023 WOOD & Company All Weather růstový fond - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.)
- **WOOD & Company Státní dluhopisy** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. (do 30. 08. 2023 WOOD & Company Dluhopisový fond - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.)
- **WOOD & Company Realitní** – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD Repofond OPF**
- **EnCor Dluhopisový** - otevřený podílový fond, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.
- **EnCor Růstový** - otevřený podílový fond, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.
- **EnCor Akciový**, otevřený podílový fond, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.
- **ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
  - ČCE (A) Restituční podfond;
- **WOOD & Company investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
- **WOOD & Company Retail podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 19. 06. 2019 WOOD & Company Realitní podfond I WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
- **WOOD & Company AUP Bratislava podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Office podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (do 19. 06. 2019 WOOD & Company Czechoslovak High Yield Realitní podfond WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
- **WOOD & Company Logistics podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Blockchain+ podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Renewables podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Residential podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

- **LitFin SICAV a.s.**
  - LitFin Alpha podfond,
  - LitFin Credit podfond,
- **FestLen SICAV a.s.**
  - FestLen podfond I
- **Max Development Fond SICAV a.s.**
  - Max Development podfond
- **ČCE (B), investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.**
  - Podfond ČCE(B)
- **G Futura SICAV a.s.**
  - G Futura podfond I.
- **Fortress Fusion Fund SICAV, a.s.**
  - Fortress Fusion podfond I
- **Mariposa Invest SICAV, a.s.**
  - Mariposa podfond I.
- **MTK Invest SICAV, a.s.**
  - MTK podfond I.

## Max Development podfond

### Základní údaje o Podfondu:

ISIN Třída prioritní investiční akcie („**PIA**“): CZ0008052602

ISIN Třída Hedging investiční akcie („**HIA**“): CZ0008052610

Vznik Podfondu:	19. června 2024
Právní informace:	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil:	Česká republika
Měna Podfondu:	Kč
Distribuce výnosu:	Reinvestiční

### Charakteristika:

Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb v České republice, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Cílem Podfondu zhodnotit investované prostředky Podfondu prostřednictvím prodeje těchto projektů po jejich dokončení, ať již vcelku, po jednotlivých fázích či částech (prodejem bytových jednotek, nebytových prostor, garážových stání a dalších prostor), strategickému investorovi, či jednotlivým kupujícím. Výnosy Podfondu budou reinvestovány a odrazí se ve zvýšené hodnotě investiční akcie. Výkonnost portfolia podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu. Produkt může využívat repo obchody, a to účelem snížení rizika nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů. Investiční akcie podfondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Podfond je denominovaný v českých korunách, měnové riziko není aktivně řízeno. Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení. Doporučený investiční horizont pro investora je minimálně 5 let.

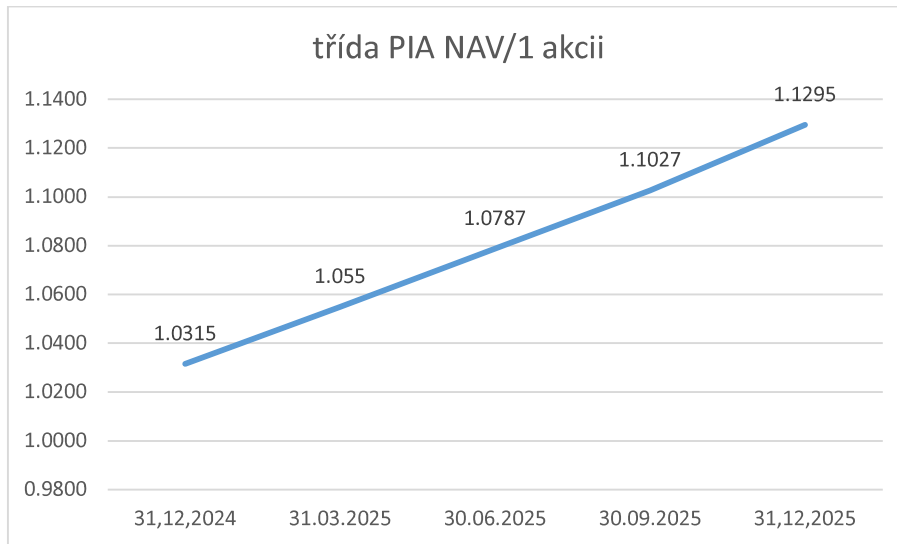
Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

### Komentář portfolio manažera Podfondu:

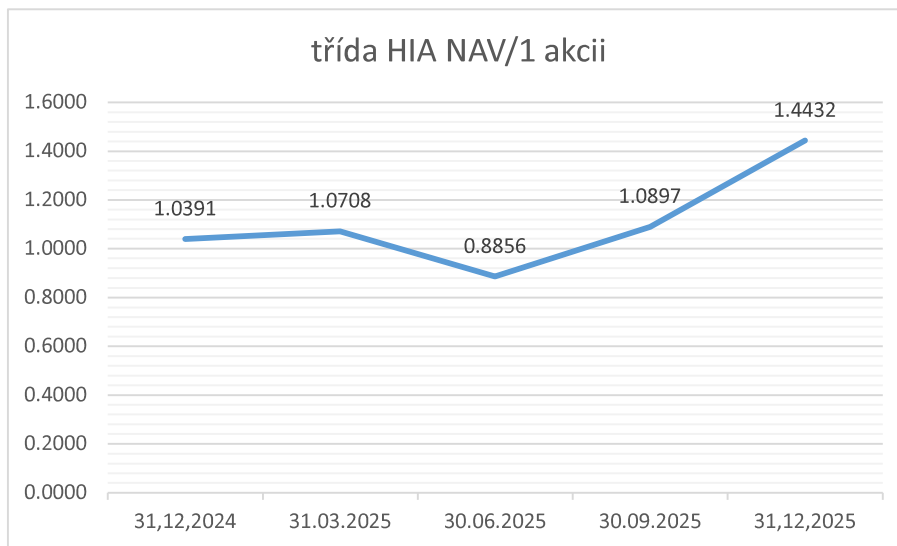
Podfond v roce 2025 postupně investoval do jednotlivých nemovitostních projektů s cílem maximalizovat výnos pro držitele investičních akcií. Projekty jsou v raném stádiu výstavby a probíhají přípravné a stavební práce. Kromě toho, se Podfond soustředil na zabezpečení dostatečného financování jak ze strany Podfondu, tak ze stran financujících bank. Žádný z projektů zatím nebyl dokončený a předán uživatelům. Na konci roku 2025 začal fond financovat svoji činnost prostřednictvím dluhopisů. První dluhopis ve výši 650 mil. Kč „MAXDEV 1 8,0/27“ byl vydán 23.12.2025 se splatností 2 roky a pevnou úrokovou sazbou 8,0 % p.a. Další emise dluhopisů fond plánuje vydat v roce 2026.

## Vývoj hodnoty fondového kapitálu Podfondu na jednu investiční akcii v roce 2025

### Třída PIA



### Třída HIA



**Hodnota fondového kapitálu Podfondu a fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akci Podfondu za poslední tři uplynulá období**

	2025	2024
Hodnota fondového kapitálu na konci období (tis. Kč)	2,895,723	892 832
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akci PIA na konci období (Kč)	1,1295	1,0315
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akci HIA na konci období (Kč)	1,4432	1,0391

**Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených investičních akcií třídy PIA v roce 2025:**

	Vydané investiční akcie	Odkoupené investiční akcie
Max Development podfond (ks)	1 605 027 690	590 536 149

**Údaje o celkovém počtu vydaných a odkoupených investičních akcií třídy HIA v roce 2025:**

	Vydané investiční akcie	Odkoupené investiční akcie
Max Development podfond (ks)	966 452 144	486 300 758

K 31. prosinci 2025 je vydáno celkem 1 618 494 626 ks investičních akcií třídy PIA, 739 793 194 ks investičních akcií třídy HIA Podfondu.

Členové představenstva, dozorčí rady, vedoucí osoby a zaměstnanci pověřeni obhospodařováním majetku Fondu a Podfondu nevlastní žádné investiční akcie ani investiční akcie, které jsou předmětem opčních či jiných práv těchto osob nebo opční či jiná práva taková k případným budoucím investičním akciím.

Podfond nevyplácel žádné podíly na zisku.

**Riziko likvidity:**

Aktiva Podfondu jsou částečně uložena na bankovních účtech a vzhledem k měsíční frekvenci vydávání nových investičních akcií je likvidita Podfondu relativně vysoká. Kromě vydávání investičních akcií, na konci roku 2025 začal fond financovat svoje investice prostřednictvím vydávání dluhopisů.

**Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních**

Údaje o zaplacených úplatách za:

výkon činnosti auditora	236 tis. Kč
poplatek depozitáři	653 tis. Kč
manažerský poplatek	20 693 tis. Kč

### **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob,**

kteře mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil:

WOOD & Company investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatel Fondu a Podfondu vyplatila za rok 2025 mzdové a obdobné náklady ve výši 16,112 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů WOOD & Company investiční společnosti, a.s. byla částka ve výši 1,466t tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob WOOD & Company investiční společnosti v roce 2025 byl 13. Společnost nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu ani Podfondu.

### **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob,**

kteře mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu:

Mzdové náklady a náklady WOOD & Company investiční společnosti, a.s. jakožto obhospodařovatele Fondu a Podfondu na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti, Fondu a Podfondu činily v roce 2025 celkem 4,853 tis. Kč, z toho 150 tis. Kč činila pohyblivá složka.

### **Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu, ke kterým došlo v průběhu účetního období**

Statut byl upraven 09.10.2025, kdy došlo k aktualizaci seznamu nákladů, které na Fondu mohou vznikat a které budou přiřazeny konkrétnímu podfondu v souvislosti s jehož činností.

### **Informace o vývoji činnosti Podfondu**

V portfoliu Max Development podfondu se ke konci roku 2025 nacházelo 12 společností.

Akvizice společností Kačerov Property Development s.r.o., Panorama Jinonice s.r.o. a Osová PD s.r.o. proběhla již v roce 2024 s tím, že projekt Panorama Jinonice se má v souladu s plány již v roce 2026 úspěšně dokončit.

V roce 2025 podfond postupně nakoupil další jednoúčelové společnosti s připravenými projekty. Jednalo se o společnosti DELTA PD s.r.o., Kobylisy PD s.r.o., Lemant Finance s.r.o., Valcha Property Development a.s., Valcha PD 10 s.r.o., Valcha PD 11A s.r.o., Valcha PD 11B s.r.o., Valcha PD 11C s.r.o. Ke konci roku 2025 byly založeny dvě společnosti Vista Lískovec A s.r.o. a Vista Lískovec B s.r.o.

*Společnost DELTA PD s.r.o. realizuje stavební část projektu Vila Élevé již od r. 2024 a v roce 2026 se chystá její dokončení. Tento exklusivní projekt se nachází v atraktivní lokalitě Dívčích hradů na*

*Praze 5 a zahrnuje výstavbu domu se sedmi prémiovými bytovými jednotkami o velikosti 3kk až 6kk a 13 garážovými stáními.*

*Společnost Kobylišy PD s.r.o. má v majetku příslušné pozemky a povolení pro realizaci projektu Rezidence Newton v pražských Kobyliších. Projekt byl v roce 2025 stavebně zahájen a zahrnuje výstavbu domu s 35ti bytovými jednotkami o dispozicích 1kk až 5kk a 31 garážovými stáními.*

*LEMANT Finance s.r.o. v současnosti vlastní a pronajímá rozsáhlý zastaralý areál bývalého výrobce vozů AVIA v pražských Letňanech, přičemž mezi hlavní nájemce se řadí filmová studia. Díky změně územního plánu se však stalo v roce 2024 území využitelné i jako všeobecně obytné. V přípravě je tak projekt výstavby převážně rezidenční čtvrti zahrnující nezbytnou občanskou vybavenost a komerční plochy. Hrubé podlažní plochy nového projektu se mohou celkově blížit hranici 100 000 m<sup>2</sup>.*

*Společnosti Valcha Property Development a.s., Valcha PD 10 s.r.o., Valcha PD 11A s.r.o., Valcha PD 11B s.r.o. a Valcha PD 11C s.r.o. realizují 7. až 11. etapu projektu Nová Valcha v jihozápadní části Plzně. Rezidenční development zahrnuje jak výstavbu bytových tak samostatných / řadových rodinných domů a celkově bude v rámci těchto etap vybudováno cca 620 bytových jednotek a 64 rodinných domů.*

*Před koncem roku 2025 podfond založil rovněž 3 nové společnosti, které si nachystal pro nové akvizice či nové etapy stávajících projektů.*

*Společnost Zámek PD s.r.o. vznikla v listopadu 2025 a v prosinci téhož roku nakoupila stavební pozemky o rozloze přes 100 000 m<sup>2</sup> v obci Bystřice v okrese Benešov s cílem realizovat v lokalitě pozemkový development.*

*Všechny etapy projektu Vista Lískovec (tj. vč. všech příslušných pozemků a povolení) vlastnila v roce 2025 společnost Osová PD s.r.o., nicméně pro realizaci budov A a B byly již ve vlastnictví podfondu připraveny prázdné společnosti Vista Lískovec A s.r.o. a Vista Lískovec B s.r.o. tak, aby mohlo k rozhodnému dni 1. 1. 2026 dojít k rozdělení společnosti Osová PD s.r.o. a do zmíněných společností také k odštěpení části jejího jmění souvisejícího s příslušnými etapami.*

*Všechny výše uváděné projekty jsou nadále připravovány a realizovány výhradně ve spolupráci s developerem společností CREDITAS Real Estate Management s.r.o. Tato společnost zajišťuje technickou, administrativní i obchodní stránku realizace projektů.*

*Pro rok 2026 chystá podfond akvizici dalších společností a projektů. Vedle Prahy, Brna a Plzně by tak do portfolia měly přibýt projekty v dalším statutárním městě. Počet projektů realizovaných v Brně se v rámci portfolia rozšíří.*

## Údaje o majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Podfondu

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (CZK)	Tržní objem celkem (CZK)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
UNICREDIT_MAX Development_CZK (1372)	UNICREDIT_MAX Development_CZK	113 378 026,34	113 378 026,34	2,99
UVA000158049	Posk-Kačerov Property	139 506 250,43	156 479 510,90	4,12
UVA000159325	Posk-Panorama Jinonice	81 402 428,49	86 206 336,35	2,27
UVA000160145	Posk- Osová	46 526 486,98	48 627 984,99	1,28
UVA000162945	Posk - Delta PD	145 647 328,50	160 514 515,64	4,23
UVA000162946	Posk - Kobylišy PD	64 322 073,47	69 946 994,48	1,84
UVA000165209	Posk - LEMANT Finance 1	76 050 801,64	80 829 742,50	2,13
UVA000165219	Posk - LEMANT Finance 2	80 217 500,00	105 021 078,21	2,77
UVA000166268	Posk_Valcha PD 10	63 024 274,06	67 495 255,68	1,78
UVA000167972	Posk - Valcha Property 2	152 308 978,86	164 595 236,49	4,34
04305469	Kobylišy PD	38 600 000,00	80 370 000,00	2,12
05558310	LEMANT Finance	1 000 331 000,00	982 003 000,00	25,88
07680945	Panorama Jinonice	201 310 000,00	323 046 000,00	8,51
11724285	Osová PD, s.r.o.	313 572 000,00	589 679 000,00	15,54
23983884	Zámek PD	218 020 000,00	218 020 000,00	5,74
27926931	Valcha Property Development	279 204 000,00	307 300 000,00	8,10
		<b>3 013 421 148,77</b>	<b>3 553 512 681,58</b>	<b>93,64</b>

\*Podíl na celkových aktivech Podfondu.

## Údaje o majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu

100 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

## Údaje o obchodnících s cennými papíry

V roce 2025 vykonávaly pro Společnost a jí obhospodařovaný Fond a Podfond činnost obchodníka s cennými papíry následující instituce:

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
- WOOD & Company Financial Services, a.s.  
Praha 1 - Nové Město, Náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
- PPF banka, a.s.  
Praha 6 - Dejvice, Evropská 2690/17, PSČ 160 41
- J&T BANKA, a.s.  
Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00

## Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích představenstva společnosti WOOD & Company investiční společnost, a.s., která vykonává funkci představenstva Max Development Fond SICAV a.s., mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**“). V souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, představenstvo společnosti WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Palladium, Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 445, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2206 (dále jen „**Zpracovatel**“) zpracovalo za účetní období 01.01.2025 až 31.12.2025 tuto Zprávu o vztazích.

Podnikatelské seskupení tvoří níže uvedené osoby:

- Max Development Fond SICAV a.s, IČO: 216 54 727, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
(dále jen „**Ovládaná osoba**“ nebo „**Fond**“).
- SOLLER Capital a.s., IČO: 278 23 920, se sídlem Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc (dále jen „**Ovládající osoba**“)

Jiné osoby v rámci podnikatelského seskupení – společnosti, v nichž je společníkem pan Pavel Janeček, dat. nar. 6. července 1970, trvale bytem Husitská 374/32, Nové Sady, 779 00 Olomouc:

- REDLAS Financiel s.r.o. IČO: 278 15 331, se sídlem Olomouc, Legionářská 1319/10, PSČ 77900
- HOPE FOLOS Invest s.r.o, IČO: 286 48 340, se sídlem Olomouc – Nová Ulice, Legionářská 1319/10, PSČ 77900
- KWANZA Real s.r.o., IČO: 015 94 079, Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
- Hemera Trade a.s., IČO: 293 91 628, Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
- CredoCollect a.s., IČO: 27400531, Praha - Malá Strana, Hellichova 458/1, PSČ 11800
- Carnivora Invest a.s., IČO: 293 91 865, Olomouc - Nová Ulice, Legionářská 1319/10, PSČ 77900
- GALANT PROPERTY a.s., IČO: 059 90 319, Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
- Brick Solid Estate a.s., IČO: 087 73998, Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
- Eastside Collective s.r.o., IČO: 23521121, Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
- Brick Solid Management a.s., IČO: 08749345, Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Dále společně jen „**Jiné ovládané osoby**“

**Struktura vztahů mezi propojenými osobami, úloha Ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání:**

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Orgány Fondu jsou valná hromada, představenstvo, dozorčí rada a investiční výbor. Do působnosti představenstva patří obchodní vedení Fondu. Statutárním orgánem – představenstvem je investiční společnost, která je zároveň administrátorem a obhospodařovatelem Fondu. Dozorčí rada je kontrolním orgánem.

Fond je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Fondu je investovat prostřednictvím podfondů do aktiv definovaných ve Statutu Fondu a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

Ovládající osoba uplatňuje rozhodující vliv tak, že vykonává práva akcionáře Fondu prostřednictvím svého podílu na hlasovacích právech ve výši 100 % všech hlasů ve Fondu, zejména rozhoduje v otázkách vyhrazených valné hromadě Fondu jako jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady Fondu.

**Jednání učiněná v posuzovaném účetním období na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jiných propojených osob týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby:**

V posuzovaném účetním období nedošlo k žádnému jednání ze strany Ovládající osoby nebo jiných propojených osob, týkajícího se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou Ovládanou a osobou Ovládající:**

Smlouva o poradenství při obhospodařování ze dne 19.08.2025, na základě Ovládající osoba poskytuje Fondu (resp. podfondu) poradenství při obhospodařování za měsíční úplatu 310.000 Kč + DPH.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou Ovládanou a Jinými ovládanými osobami Ovládající osobou:**

Takové smlouvy nebyly uzavřeny


**Posouzení, zda vznikla Ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 zákona č. 90/2012 o obchodních korporacích a zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.**

Fondu nevznikla v důsledku jednání Ovládající osoby žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb, u nichž není možné zjistit obvyklé tržní podmínky, stanovil Fond cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

Začlenění Fondu do podnikatelského seskupení nepřináší Fondu žádné významné výhody, ani nevýhody či rizika.

Statutární orgán – představenstvo Fondu prohlašuje, že vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Fondem a osobami s úzkým propojením na Fond a mezi Fondem a osobami s nepřímým propojením na Fond dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

V Praze dne 31.03.2026



---

Miroslav Nosál  
při výkonu funkce zastupuje představenstvo  
WOOD & Company investiční společnost, a.s.

**Výkazy a příloha účetní závěrky sestavená  
podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.  
k 31. prosinci 2025**

**Název fondu:** Max Development Fond SICAV a.s.  
**Sídlo:** Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Předmět podnikání:** Fond kvalifikovaných investorů

**Max Development Fond SICAV a.s.****Výkaz zisku a ztráty za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025**

(v tis. Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Mínulé účetní období
7.	Ostatní provozní výnosy		0	0
9.	Správní náklady		0	0
a)	Náklady na zaměstnance		0	0
aa)	mzdy a platy		0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění		0	0
b)	ostatní správní náklady		0	0
20.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		0	0
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	4	0	0

Max Development Fond SICAV a.s.  
Rozvaha k 31. prosinci 2025

---

**AKTIVA**

(v tis. Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>3.</b>	<b>Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami</b>	3.1	<b>100</b>	<b>82</b>
a)	splatné na požádání		100	82
<b>11.</b>	<b>Ostatní aktiva</b>		<b>0</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

**Max Development Fond SICAV a.s.**  
**Rozvaha k 31. prosinci 2025**

---

**PASIVA**

(v tis. Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
4.	Ostatní pasiva		0	0
8.	Základní kapitál	3.2	100	100
	V tom: splacený základní kapitál		100	100
17.	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

Podrozvahové položky k 31.prosinci 2025

Podrozvahová aktiva

(v tis. Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	5.	3,795,096	997,805
	z toho: cenné papíry		2,605,197	554,228

Podrozvahová pasiva

(v tis. Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování		3,794,996	997,705
	z toho: cenné papíry		2,605,197	554,228

**Max Development Fond SICAV a.s.**  
**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

---

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

(v tis. Kč)

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Emisní ážio</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného období</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Základní kapitál/změna	0	0	0	0	0
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

**Příloha účetní závěrky připravená v souladu  
se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.  
za období  
od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025**

## OBSAH

<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU.....</b>	<b>3</b>
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	3
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>3</b>
2.1. Účetní principy.....	3
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu .....	4
2.3. Zachycení operací v cizích měnách.....	4
2.4. Finanční nástroje .....	4
2.5. Cenné papíry .....	8
2.6. Finanční derivátové nástroje .....	8
2.7. Daně.....	8
2.8. Regulační požadavky.....	8
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE .....</b>	<b>9</b>
3.1. Pohledávky za bankami.....	9
3.2. Základní kapitál.....	9
3.3. Likvidní a úrokové riziko .....	9
3.4. Geografické členění výnosů a nákladů.....	9
<b>4. ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ.....</b>	<b>9</b>
<b>5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....</b>	<b>9</b>
<b>6. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....</b>	<b>9</b>
<b>7. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....</b>	<b>9</b>
<b>8. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>10</b>

## **1. Založení a charakteristika Fondu**

---

Max Development Fond SICAV a.s. (dále jen „Fond“) byl založen jako fond kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

Funkci statutárního orgánu vykonává na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 23. května 2024. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 4. června 2024. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky. Fond působí pouze na území České republiky.

Fond může vytvářet podfondy. Fond vytvořil podfond Max Development podfond (dále jen „Podfond“). Podfond byl zapsán do seznamu fondů, vedeného ČNB, dne 19. června 2024. Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.

Fond shromažďuje na účet Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfondu.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu, Fondu a Společností.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem dne 9. července 2024.

Fond není součástí konsolidačního celku.

---

### **1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu**

Statutární orgán a dozorčí rada k 31. prosinci 2025

Představenstvo: WOOD & Company investiční společnost, a.s.  
zastupuje Miroslav Nosál

Dozorčí rada: člen Radana Netočná

Za rozhodné období nedošlo ke změnám v představenstvu a dozorčí radě Fondu.

## **2. Východiska pro vypracování účetní závěrky**

---

Základní účetní pravidla použítá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

### **2.1. Účetní principy**

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na základě účetnictví Fondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a českými účetními standardy pro finanční instituce.

---

Závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti 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.

Fond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za běžné účetní období jsou vykázány za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 a za minulé účetní období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024.

## **2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu**

U pohybů finančních prostředků se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den připsání (resp. snížení) prostředků na bankovní účet.

U nákupů a prodejů finančních aktiv se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den uskutečnění obchodu.

## **2.3. Zachycení operací v cizích měnách**

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kursových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

## **2.4. Finanční nástroje**

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují v rozvaze v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

### Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

### Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční aktiva a finanční závazky jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

## Max Development Fond SICAV a.s.

### Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

---

#### Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu banky pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

#### Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

#### Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

Cílem posouzení je určit, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny („SPPI – Solely Payments of Principal and Interest). Tato podmínka je splněna tehdy, pokud úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

#### Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků plynoucích z aktiva a jejich smluvní peněžní toky splňují podmínku SPPI. Do této kategorie mohou být zařazeny zejména vklady u bank, nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

#### Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku jsou dluhové nástroje splňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků, pokud drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Do této kategorie mohou být zařazeny nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Do portfolia FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolia FVOCI kapitálové nástroje v roce 2024 nevyužila.

#### Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nesplňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků. Do tohoto portfolia jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolia finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou a dluhových finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku Společnost stanoví ztrátu ze znehodnocení ve výši očekávaných ztrát. Výše očekávaných ztrát vychází z historických zkušeností a zohledňuje očekávaný vývoj trhu.

---

IFRS 9 vyžaduje pro výpočet opravných položek využití třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kreditního rizika k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení nebo mají ke dni účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Dle metodiky Společnosti dochází k významnému nárůstu úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více kritérií. Kvantitativní kritérium vychází ze změn hodnot pravděpodobnosti selhání, Kvalitativní kritéria změny vnějších tržních indikátorů, změny v podmínkách kontraktu a změny v interním posouzení rizika

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Dle metodiky Společnosti je pohledávka znehodnocena zejména pokud je dlužník v prodlení více než 180 dní, dlužník zemřel nebo je dlužník v insolvenční.

#### Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem je zhodnocení investičních akcií Podfondu podle růstové investiční strategie s dlouhodobým horizontem, využívající různé třídy finančních aktiv (zejména investiční cenné papíry) na globálních finančních trzích. S ohledem na dlouhodobý horizont může být významná část portfolia alokována do alternativních investic s omezenou likviditou.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Podfondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL. Nakoupená finanční aktiva jsou podle svoji povahy v Rozvaze vykazována jako Dluhové cenné papíry nebo Akcie, podílové listy a ostatní podíly.

#### Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Podfondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní:

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

#### Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směniti finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

---

Finanční závazky jsou klasifikovány do jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesouad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Podfond nedržel v roce 2024 žádné finanční závazky oceňované reálnou hodnotou.

Ostatní finanční závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

#### Investiční akcie vydávané Podfondem

Podfond klasifikuje emitované investiční akcie jako kapitálový nástroj nebo finanční závazek. Emitované cenné papíry, u kterých neexistuje právo držitele na jejich odkup nebo výměnu, jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj.

Emitované cenné papíry, u kterých existuje povinnost emitenta ke zpětné odkupu, jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, pokud:

- Držitel má právo na poměrný podíl na čistých aktivech v případě likvidace účetní jednotky
- Emitovaný cenný papír je součástí skupiny nástrojů podřízené všem ostatním třídám nástrojů
- Kromě smluvního závazku zpětného odkupu či umoření nástroj:
  - Nezahrnuje žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnít finanční aktiva nebo finanční závazky za podmínek, které jsou potenciálně nevýhodné
  - Není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána variabilním počtem vlastních kapitálových nástrojů
- Celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí zejména
  - Ze zisku nebo ztráty
  - Změny ve vykázaných čistých aktivech
  - Změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv
- Emitent nemá jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž
  - Celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv
  - Výsledkem je podstatné omezení nebo fixace zbytkových výnosů držitelů nástrojů s prodejní opcí.

#### Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených dluhových cenných papírů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázaný samostatně na řádku výnosy z dluhových cenných papírů. Úrokové výnosy z těchto dluhopisů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Výnosy z dividend jsou vykázaný v okamžiku, kdy Podfonde vzniká právo na podíl na dividendu, tyto výnosy jsou vykázaný na řádku Výnosy z ostatních akcií a podílů.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázaný na řádku Čistý zisk nebo ztráty z finančních operací.

## **2.5. Cenné papíry**

Fond drží cenné papíry v portfoliu k obchodování. Cenné papíry v portfoliu k obchodování jsou finanční aktiva nabytá Fondem za účelem tvorby zisku z pohybů cen v krátkodobém časovém horizontu.

Cenné papíry jsou při prvotním zachycení oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady (poplatky obchodníkům s cennými papíry a tržím). Od okamžiku sjednání obchodu přeceňuje Fond tyto cenné papíry na reálnou hodnotu. Změny reálné hodnoty jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty jako výnos/náklad v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací v okamžiku přecenění.

Cenné papíry jsou vykazovány v rozvaze v položce Akcie, podílové listy a ostatní podíly nebo v položce Dluhové cenné papíry a realizované kapitálové zisky a ztráty ve výkazu zisku a ztráty v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Ocenění dluhových cenných papírů je postupně zvyšováno o nabíhající úrokové výnosy. Úrokovými výnosy se rozumí nabíhající kupón a dále rozdíl mezi nominální hodnotou cenného papíru a čistou cenou pořízení. Fond účtuje o úrokových výnosech lineární metodou.

Reálná hodnota cenných papírů je určena v souladu se Zákonem a vyhláškou ČNB č. 244/2013 sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, (dále jen „Vyhláška“). Dle Zákonu a této Vyhlášky jsou oceňovány veřejně obchodovatelné i neobchodovatelné cenné papíry v portfoliu Fondu.

Cenné papíry jsou dle uvedené Vyhlášky oceněny cenou uvedenou na veřejném trhu, která je případně upravena dle pravidel uvedených ve Vyhlášce. Nelze-li takto stanovit cenu, použije se hodnota, kterou s vynaložením odborné péče stanovila Společnost.

V některých případech může cenný papír obsahovat vložený derivát. Společnost v souladu s § 29 vyhlášky MF ČR č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů účtuje o změnách majetku a závazků z titulu změn kurzů nebo cen cenných papírů nebo změn devizových kurzů prostřednictvím účtu nákladů a výnosů. Vzhledem k tomu, že majetek Fondu je oceňován reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů, vložené deriváty nejsou od hostitelských nástrojů oddělovány.

## **2.6. Finanční derivátové nástroje**

Fond uzavírá derivátové finanční nástroje pro řízení své expozice vůči měnovým rizikům.

Deriváty se při prvotním zachycení vykazují v reálné hodnotě k datu uzavření derivátové smlouvy a následně se přeceňují na reálnou hodnotu. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje okamžitě do výkazu zisku nebo ztráty jako Zisk z finančních operací.

## **2.7. Daně**

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Fond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2024 21 %.

## **2.8. Regulační požadavky**

Společnost a jí obhospodařované investiční fondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

### **3. Významné položky uvedené v rozvaze**

#### **3.1. Pohledávky za bankami**

(v tis. Kč)

<b>Popis</b>	<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>Stav k 31.12.2024</b>
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	100	82
termínované vklady	0	0
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>100</b>	<b>82</b>

#### **3.2. Základní kapitál**

Základní kapitál Fondu je 100 tis. Kč. Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 1 000 kusových akcií na jméno v listinné podobě.

#### **3.3. Likvidní a úrokové riziko**

Fond drží svá aktiva na bankovních účtech splatných na požádání. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál, z toho důvodu fond není vystaven významnému likvidnímu riziku.

Z hlediska úrokového rizika Fond vykazuje pouze zůstatky na bankovních účtech.

#### **3.4. Geografické členění výnosů a nákladů**

Fond nemá žádné náklady a výnosy.

### **4. Ztráta za účetní období**

---

Fond vykázal za běžné účetní období nulový hospodářský výsledek.

### **5. Hodnoty předané k obhospodařování**

---

Fond vykazoval k 31. prosinci 2025 hodnoty předané k obhospodařování Společnosti ve výši 3.794.996 tis. Kč.

### **6. Podmíněné pohledávky a závazky**

---

Fond neevduje k 31. prosinci 2025 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

### **7. Dodržování regulatorních požadavků a limitů**

---

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

**8. Významné události po datu účetní závěrky**

---

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu.

Sestaveno dne: 30. dubna 2026



---

Miroslav Nosál  
při výkonu funkce zastupuje představenstvo  
WOOD & Company investiční společnost, a.s.

---

**Výkazy a příloha účetní závěrky sestavená  
podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.  
k 31. prosinci 2025**

**Název fondu:** Max Development podfond  
**Sídlo:** Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Předmět podnikání:** Podfond investičního fondu

**MAX Development podfond**

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 19. ČERVNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024**

(v tis. Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	3.1	73,637	7,134
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů		0	0
2.	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>		-2,278	
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		-2,278	
5.	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	3.2.	-26,569	-2,958
6.	<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	3.3.	412,160	15,772
9.	<b>Správní náklady</b>	3.4.	-4,175	-236
b)	ostatní správní náklady		-4,175	-236
20.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		451,898	19,712
24.	<b>Daň z příjmů</b>	4.5	-2,318	-124
26.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	5	449,580	19,588

Max Development podfond  
Rozvaha k 31. prosinci 2025

---

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

Aktiva

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Běžné účetní období korekce	Běžné účetní období netto	Minulé účetní období
<b>3.</b>	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>4.1.</b>	<b>113,378</b>		<b>113,378</b>	<b>263,962</b>
a)	splatné na požádání		113,378		113,378	263,962
b)	ostatní pohledávky					0
<b>4.</b>	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>4.1.</b>	<b>1,075,986</b>	<b>-877</b>	<b>1,075,109</b>	<b>179,515</b>
a)	splatné na požádání					0
b)	ostatní pohledávky		1,075,986	-877	1,075,986	179,515
<b>7.</b>	<b>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</b>	<b>4.2.</b>	<b>2,605,197</b>		<b>2,605,197</b>	<b>554,228</b>
a)	v bankách					0
b)	v ostatních subjektech		2,605,197		2,605,197	554,228
<b>11.</b>	<b>Ostatní aktiva</b>		<b>435</b>		<b>435</b>	<b>0</b>
<b>14.</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>3,794,996</b>		<b>3,794,119</b>	<b>997,705</b>

Max Development podfond  
Rozvaha k 31. prosinci 2025

---

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

Pasiva

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období netto	Minulé účetní období
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům		201,267	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů		651,011	
4.	Ostatní pasiva	4.3.	46,118	104,873
8.	Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	4.4.	2,895,723	892,832
	V tom: zisk nebo ztráta za účetní období		449,580	19,588
15.	V tom: Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		19,588	
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	5	449,580	19,588
17.	PASIVA CELKEM		3,794,119	997,705

**MAX Development podfond**  
**Podrozvaha k 31.12.2025**

---

**Podrozvahové položky k 31.prosinci 2025**

**Podrozvahová aktiva**

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	6.	3,794,119
	z toho: podíly v SPV		2,605,197

**Podrozvahová pasiva**

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období
9.	Přijaté přísliby a záruky	4.	2,100,233
a)	Přísliby		2,100,233

**MAX Development podfond**  
**Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv**

---

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ PODÍLNÍKŮM**

(v tisících Kč)

	Čistá hodnota aktiv
Stav k 31. prosinci 2024	892,832
Výdání / (odkup) investičních akcií	2,446,250
Čistý zisk / (ztráta) za účetní období	449,580
<b>Stav k 31. prosinci 2025</b>	<b>2,895,723</b>

---

**Příloha účetní závěrky připravená v souladu  
se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.  
za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025**

## OBSAH

<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	3
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>3</b>
2.1. Účetní principy .....	3
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu .....	4
2.3. Zachycení operací v cizích měnách .....	4
2.4. Finanční nástroje .....	4
2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy .....	7
2.6. Finanční derivátové nástroje .....	7
2.7. Daně .....	7
2.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	8
2.9. Smlouvy o zpětném odkupu .....	8
2.10. Regulační požadavky .....	8
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....</b>	<b>8</b>
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	8
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	8
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	9
3.4. Správní náklady .....	9
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE .....</b>	<b>9</b>
4.1. Pohledávky za bankami a za nebankovními subjekty .....	9
4.2. Účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem .....	10
4.3. Ostatní pasiva .....	11
4.4. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	11
4.5. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	12
4.6. Geografické členění výnosů a nákladů .....	12
<b>5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ .....</b>	<b>12</b>
<b>6. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....</b>	<b>12</b>
<b>7. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO .....</b>	<b>12</b>
<b>8. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....</b>	<b>15</b>
<b>9. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....</b>	<b>15</b>
<b>10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>15</b>

# MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

---

## 1. Založení a charakteristika Podfondu

---

MAX Development podfond (dále jen „Podfond“) byl vytvořen jako podfond investičního fondu, Max Development Fond SICAV a.s. (dále jen „Fond“).

Funkci statutárního orgánu a obhospodařovatele vykonává společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). Funkci administrátora vykonává na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company, investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 19. června 2024. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

Fond shromažďuje na účet Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfondu.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Ve smyslu Zákona je Podfond fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky. Podfond působí pouze na území České republiky.

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno 27. června 2024. Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondem.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 9. července 2024.

Podfond není součástí konsolidačního celku.

Podfond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu provádí dodavatelským způsobem Společnost.

### 1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Představenstvo a dozorčí rada k 31. prosinci 2025

Představenstvo: WOOD & Company investiční společnost, a.s.  
*zastupuje* Miroslav Nosál

Dozorčí rada: *člen* Radana Netočná

Za rozhodné období nedošlo ke změnám v představenstvu a dozorčí radě Fondu.

## 2. Východiska pro vypracování účetní závěrky

---

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

### 2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na základě účetnictví Podfondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a českými účetními standardy pro finanční instituce. Na základě této vyhlášky jsou finanční nástroje vykazovány a oceňovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS.

# MAX Development podfond

## Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka byla zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále působit jako účetní jednotka s neomezenou dobou trvání.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti 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.

Podfond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Podfond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 19. června 2024 a zahájil činnost vydávání investičních akcií 27. června 2024. Položky výkazu zisku a ztráty za běžné účetní období jsou vykázány za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 a údaje za předchozí období jsou za období od 9. června do 31. prosince 2024.

### 2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu

U pohybů finančních prostředků se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den připsání (resp. snížení) prostředků na bankovní účet.

U nákupů a prodejů finančních aktiv se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den uzavření obchodu.

### 2.3. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva peněžité povahy v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k rozvahovému dni. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vylašovaným ČNB platným v den transakce. V případě splatnosti termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kursových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

### 2.4. Finanční nástroje

#### Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují v rozvaze v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

#### Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

#### Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční aktiva a finanční závazky jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

#### Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a

# MAX Development podfond

## Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu banky pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

### Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

### Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

Cílem posouzení je určit, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest). Tato podmínka je splněna tehdy, pokud úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

### Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků plynoucích z aktiva a jejich smluvní peněžní toky splňují podmínku SPPI. Do této kategorie mohou být zařazeny zejména vklady u bank, nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

### Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku jsou dluhové nástroje splňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků, pokud drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Do této kategorie mohou být zařazeny nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Do portfolia FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolia FVOCI kapitálové nástroje v roce 2024 nevyužila.

### Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nesplňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků. Do tohoto portfolia jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolia finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

### Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou a dluhových finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku Podfond stanoví ztrátu ze znehodnocení ve výši očekávaných ztrát. Výše očekávaných ztrát vychází z historických zkušeností a zohledňuje očekávaný vývoj trhu.

IFRS 9 vyžaduje pro výpočet opravných položek využití třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kreditního rizika k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení nebo mají ke dni účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Dle metodiky Společnosti dochází k významnému nárůstu úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více kritérií. Kvantitativní kritérium vychází ze změn hodnot pravděpodobnosti selhání, Kvalitativní kritéria změny vnějších tržních indikátorů, změny v podmínkách kontraktu a změny v interním posouzení rizika

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány

## MAX Development podfond

### Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

---

očekávané úverové ztráty po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Dle metodiky Společnosti je pohledávka znehodnocena zejména pokud je dlužník v prodlení více než 180 dní, dlužník zemřel nebo je dlužník v insolvenční.

#### Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2025 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem je zhodnocení investičních akcií Podfondu podle růstové investiční strategie s dlouhodobým horizontem, využívající různé třídy finančních aktiv (zejména investiční cenné papíry) na globálních finančních trzích. S ohledem na dlouhodobý horizont může být významná část portfolia alokována do alternativních investic s omezenou likviditou.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Podfondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL. Nakoupená finanční aktiva jsou podle svoji povahy v Rozvaze vykazována jako Dluhové cenné papíry nebo Akcie, podílové listy a ostatní podíly.

#### Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných finančních nástrojů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Podfondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 7 této účetní závěrky.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní:

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

#### Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směniti finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány do jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoud
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Podfond drží veškeré finanční závazky klasifikované v kategorii FVTPL.

Ostatní finanční závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou. Nominální hodnota aproximuje jejich reálnou hodnotu vzhledem ke krátkodobé splatnosti.

# MAX Development podfond

## Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

### Investiční akcie vydávané Podfondem

Podfond klasifikuje emitované investiční akcie jako kapitálový nástroj nebo finanční závazek. Emitované cenné papíry, u kterých neexistuje právo držitele na jejich odkup nebo výměnu, jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj.

Emitované cenné papíry, u kterých existuje povinnost emitenta ke zpětnému odkupu, jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, pokud:

- Držitel má právo na poměrný podíl na čistých aktivech v případě likvidace účetní jednotky
- Emitovaný cenný papír je součástí skupiny nástrojů podřízené všem ostatním třídám nástrojů
- Kromě smluvního závazku zpětného odkupu či umožnění nástroj:
  - Nezahrnuje žádný smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směniti finanční aktiva nebo finanční závazky za podmínek, které jsou potenciálně nevýhodné
  - Není smlouvou, která bude nebo může být vypořádána variabilním počtem vlastních kapitálových nástrojů
- Celkové očekávané peněžní toky přiřaditelné nástroji během celé doby jeho použitelnosti vycházejí zejména
  - Ze zisku nebo ztráty
  - Změny ve vykázaných čistých aktivech
  - Změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv
- Emitent nemá jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž
  - Celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv
  - Výsledkem je podstatné omezení nebo fixace zbytkových výnosů držitelů nástrojů s prodejnými opčními.

Investiční akcie vydané podfondem splňovaly v roce 2025 podmínky kapitálového nástroje. Nominální hodnoty vydaných investičních akcií jsou vykazovány jako Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům.

### Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držení dluhových cenných papírů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány samostatně na řádku výnosy z dluhových cenných papírů. Úrokové výnosy z těchto dluhopisů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Úrokové výnosy z držení poskytnutých úvěrů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu o úplném výsledku vykázány samostatně na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy. Úrokové výnosy z těchto úvěrů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Výnosy z dividend jsou vykázány v okamžiku, kdy Podfondem vzniká právo na podíl na dividendu, tyto výnosy jsou vykázány na řádku Výnosy z ostatních akcií a podílů.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

## 2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přecenovány na reálnou hodnotu.

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

## 2.6. Finanční derivátové nástroje

Podfond může uzavírat derivátové finanční nástroje pro řízení své expozice vůči měnovým rizikům.

Deriváty se při prvotním zachycení vykazují v reálné hodnotě k datu uzavření derivátové smlouvy a následně se přecenují na reálnou hodnotu. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazuje okamžitě do výkazu zisku nebo ztráty jako Zisk nebo ztráta z finančních operací.

## 2.7. Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodeje cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy 5 %.

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

### 2.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány jednou měsíčně (dále jen „Den ocenění“).

### 2.9. Smlouvy o zpětném odkupu

Cenné papíry kupované na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo operace) nejsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát a jsou evidovány v podrozvahové evidenci. Odpovídající pohledávka vyplývající z poskytnutého úvěru se vykazuje v Rozvaze jako aktivum na příslušném řádku „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami“.

Rozdíl mezi prodejní a kupní cenou se u smluv o zpětném prodeji považuje za úrokový výnos, který je vykazován jako součást položky Úrokové výnosy a je stanoven metodou efektivní úrokové míry.

### 2.10. Regulační požadavky

Společnost a jí obhospodařované investiční fondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu se Zákonem.

## 3. Významné položky uvedené ve výkazu zisku a ztráty

### 3.1. Čisté úrokové výnosy

(údaje v tis. Kč)

Čisté úrokové výnosy	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	73,637	7,134
V tom: ostatní úroky	73,637	7,134
Náklady na úroky a podobné náklady	-2,278	0
V tom: úroky z dluhových cenných papírů a přijatých půjček	-2,278	0
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>71,359</b>	<b>7,134</b>

Podfond v roce 2025 a 2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení. Nákladové úroky zahrnují úroky z emitovaných dluhopisů a úroky z přijatého úvěru. Výnosové úroky představují výnosy z poskytnutých půjček společností, ve kterých má rozhodující vliv.

### 3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(údaje v tis. Kč)

Poplatky a provize	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-26,569	-2,958
na výkon funkce depozitáře	-653	-163
náklady na obhospodařování majetku Podfondu	-20,693	-2,428
Ostatní	-5,223	-367
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-26,569</b>	<b>-2,958</b>

V souladu s přílohou č. 2 odst. i) Vyhlášky jsou ve výše uvedené tabulce zmíněny příslušné údaje o jednotlivých druzích nákladů. Základní poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Společností je stanoven na 149 tis Kč měsíčně. Další složkou manažerského poplatku je roční poplatek ve výši 0,10 % z majetku Podfondu nad 0,5 mld Kč do 1,2 mld Kč; 0,08% do 2,2 mld Kč; 0,04% do 5 mld Kč a nad tuto hodnotu pak 0,02% z majetku Podfondu. Nárůst poplatku oproti roku 2024 je způsobem nárůstem majetku v Podfondu, ze kterého se odměna počítá.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře platí Podfond poplatek, který činí 540 tis. Kč ročně + DPH a je Depozitáři hrazena v měsíčních splátkách v poměrné výši ze sjednané roční sazby odměny.

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

### 3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(údaje v tis. Kč)

Popis	2025	2024
Přecenění majetkových cenných papírů	412,073	15,902
Ostatní	87	-130
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>412,160</b>	<b>15,772</b>

Meziroční změna přecenění majetkových cenných papírů oproti roku 2024 je dána zvýšením počtu společností, ve kterých Podfond drží majetkovou účast a jejich reálnou hodnotou na konci sledovaného období.

### 3.4. Správní náklady

(údaje v tis. Kč)

Popis	2025	2024
<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>-4,175</b>	<b>-236</b>
- z toho náklady na audit, právní a daňové poradenství	-877	-236
<b>Celkem</b>	<b>-4,175</b>	<b>-236</b>

Náklady na audit, právní a daňové poradenství jsou tvořeny náklady na audit ve výši 640 tis. Kč a právními náklady ve výši 237 tis. Kč.

## 4. Významné položky uvedené v rozvaze

### 4.1. Pohledávky za bankami a za nebankovními subjekty

#### a) Pohledávky za bankami

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	113,378	263,962
termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>113,378</b>	<b>263,962</b>

#### b) Pohledávky za nebankovními subjekty

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pohledávky za nebankovními subjekty		
<b>a) splatné na požádání (finanční prostředky na účtech obchodníka)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>b) ostatní pohledávky</b>	<b>1,075,109</b>	<b>179,515</b>
z toho pohledávky z titulu půjček	1,075,109	179,515
<b>z toho hodnota repo obchodů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
z toho ostatní pohledávky	0	0
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty celkem</b>	<b>1,075,109</b>	<b>179,515</b>

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nich má rozhodující vliv:

(údaje v tis. Kč)

Název společnosti	Úvěrový rámec	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Kačerov Property Development s.r.o.	100,000	156,480	139,506
Kačerov Property Development s.r.o.	100,000	14,479	5,072
Panorama Jinonice s.r.o.	300,000	86,206	31,403
Osová PD, s.r.o.	350,000	48,628	2,227
Osová PD, s.r.o.	300,000	1,001	926
Osová PD, s.r.o.	50,000	412	381
Delta PD	100,000	160,514	0
Kobylisy PD	40,000	69,947	0

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

LEMANT Finance 1	80,218	80,830	0
LEMANT Finance 2	100,000	105,021	0
Valcha PD 10	200,000	67,495	0
Valcha PD 11A	50,000	34,497	0
Valcha PD 11B	50,000	34,075	0
Valcha PD 11C	50,000	27,456	0
Valcha Property 1	50,000	23,473	0
Valcha Property 2	180,015	164,595	
<b>Pohledávky za za nebankovními subjekty celkem</b>	<b>2,100,233</b>	<b>1,075,109</b>	<b>179,515</b>

Pohledávky z poskytnutých půjček jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2). Pohledávky jsou úročení a nezajištěné.

#### 4.2. Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

Podfond držel k 31.12.2025 účastí v následujících společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (Kč)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Kačerov Property Development s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00, Praha 5	5,000	23,444	13,171
Panorama Jinonice s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00, Praha 5	2,000	201,310	323,046
Osová RD, s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00, Praha 5	300,000	313,572	589,679
Kobylisy PD s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	2,000	38,600	80,370
Delta PD s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	2,000	100	0
LEMANT Finance s.r.o.	100%	Beranových 823, Letňany, Praha 9, 19900	12,000	1,000,331	982,003
Valcha PD 10 s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	1,000	14,612	6,765
Valcha PD 11A s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	1,000	30,524	29,575
Valcha PD 11B s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	1,000	25,642	24,191
Valcha PD 11C s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	1,000	31,864	31,077
Zámek PD, s.r.o.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	20,000	218,020	218,020
Valcha Property Development a.s.	100%	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, Praha 5, 158 00	2,000,000	279,204	307,300

Reálná hodnota. V meziočném srovnání došlo k založení majetkových účastí v nových společnostech. Z tohoto důvodu došlo k nárůstu jejich pořizovací ceny a na konci sledovaného období i reálné hodnoty.

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

### 4.3. Závazky vůči nebankovním subjektům

Podfond přijal úvěr od společnosti CREDITAS Property Holding ve výši 200,000 tis. Kč se splatností do 31.12.2026. Úrokové náklady k 31.12.2025 činí 1,267 tis. Kč.

### 4.4. Závazky z dluhových cenných papírů

Fond vyhotovil dne 3. 12. 2025 Základní prospekt dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3,000,000 tis. Kč, který byl schválen Českou národní bankou dne 4.12.2025. Platnost Základního prospektu je do 4. 12. 2026.

Fond v rozhodném období emitoval dne 23.12.2025 dluhopisy v nominální hodnotě 650,000 tis. Kč se splatností k 23.12.2027.

### 4.5. Ostatní pasiva

(údaje v tis. Kč)

Popis	Způsob ocenění	Stav 31.12.2025	Stav 31.12.2024
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	Naběhlá hodnota	2,335	770
Závazky vůči depozitáři	Naběhlá hodnota	54	54
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	Naběhlá hodnota	236	236
Daňové závazky	Nefinanční pasivum	2,227	124
Přijata hotovost na vydání investičních akcií	Naběhlá hodnota	40,375	103,646
Reálná hodnota měnových obchodů	Reálná hodnota	0	0
Ostatní	Naběhlá hodnota	891	44
<b>Ostatní pasiva celkem</b>		<b>46,118</b>	<b>104,873</b>

### 4.6. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Fond nemá základní kapitál. Vydané investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií. Základem pro stanovení ceny investiční akcie Fondu pro účely vydávání investiční akcie Fondu a pro účely zpětného prodeje investiční akcie Fondu je čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií. Cena investiční akcie se tedy stanovuje na základě ceny jednoho podílu, a to jako násobek jmenovité hodnoty investiční akcie a ceny jedné investiční akcie. Do prodejní ceny investiční akcie je případně promítnut budoucí daňový závazek z nerealizovaného zisku vzniklý z přecenění cenných papírů.

#### Třída PIA

	Počet podílových listů	Čistá hodnota aktiv (tis. Kč)
<b>Zůstatek k 19. červnu 2024</b>	0	0
Investiční akcie vydané	862,020,506	876,545
Investiční akcie odkoupené	-258,017,421	-264,055
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		10,540
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>604,003,085</b>	<b>623,029</b>
Investiční akcie vydané	1,605,027,690	1,711,314
Investiční akcie odkoupené	-590,536,149	-660,485
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		154,232
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>1,618,494,626</b>	<b>1,828,090</b>

#### Třída HIA

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

	Počet podílových listů	Čistá hodnota aktiv (tis. Kč)
<b>Zůstatek k 19. červnu 2024</b>	0	0
Investiční akcie vydané	519,283,616	527,822
Investiční akcie odkoupené	-259,641,808	-267,068
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		9,049
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>259,641,808</b>	<b>269,803</b>
Investiční akcie vydané	966,452,144	1,048,000
Investiční akcie odkoupené	-486,300,758	-545,518
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		295,348
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>739,793,194</b>	<b>1,067,633</b>

Čistá hodnota aktiv připadajícího na 1 investiční akcii platná k 31. prosinci 2025, tj. poslední hodnota schválená depozitářem Fondu činí 1.1295 Kč v Třídě PIA a 1.4432 Kč v Třídě HIA.

### 4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

#### (a) Splatná daň z příjmů

(údaje v tis. Kč)

	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	451,898	19,712
Daňově neúčinné náklady	74,577	2,303
Nezdanitelné výnosy	-481,940	-17,722
<b>Základ daně</b>	<b>44,535</b>	<b>4,923</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5%</b>	<b>2,227</b>	<b>215</b>
<b>Daň vypočtená při použití zvláštní sazby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň z příjmu k předchozímu období</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Podfond k 31. prosinci 2025 eviduje závazek na daň ve výši 2,227 tis. Kč.

#### (b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2025 neúčtoval o odložené daňové pohledávce a závazku.

### 4.8. Geografické členění výnosů a nákladů

Všechny výnosy a náklady Podfondu pochází z České republiky.

## 5. Zisk / ztráta za účetní období

Podfond vykázal za běžné účetní období zisk ve výši 449,580 tis. Kč. O rozdělení zisku roku 2025 nebylo doposud rozhodnuto, zisk za rok 2024 byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

## 6. Hodnoty předané k obhospodařování

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2025 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 3,794,119 a k 31. prosinci 2024 ve výši 997,705 tis. Kč.

## 7. Finanční nástroje – Tržní riziko

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Fondu v článku 3 Rizikový profil. Investičním cílem je střednědobé a dlouhodobé zhodnocení Investičních akcií Podfondu. Podfond je denominován v české koruně (Kč). Měnové riziko Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to Obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let.

Investiční společnost investuje v souladu se statutem Fondu tak, jak je popsáno ve statutu Fondu, článku 1 Investiční strategie.

## MAX Development podfond

### Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Podfond uplatňuje pravidlo, že nákup (prodej) cenných papírů do majetku Podfondu se uskutečňuje za nejnižší (nejvyšší) cenu, jíž by bylo možno dosáhnout při vynaložení odborné péče, a že přijaté výnosy jsou převáděny na bankovní účet Podfondu u deponitáře investiční společnosti a Podfondu, kterým je k 31. prosinci 2025 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..

Jednotlivá investiční rozhodnutí jsou na základě volné úvahy činěna portfolio manažerem, který je povinen dodržovat investiční strategii stanovenou statutem a podrobně vymezenou a schválenou investičním výborem.

Veškerá investiční rozhodnutí jsou realizována prostřednictvím vybraných bank nebo obchodníků s cennými papíry.

Dodržování limitů je kromě pravidel vnitřního kontrolního systému zabezpečeno kontrolní činností a dohledem deponitáře v souladu se zákonem a statutem Fondu.

#### Rozdělení finančních aktiv a finančních závazků podle klasifikace

K 31.12.2025 drží Fond finanční aktiva a finanční závazky klasifikované v kategoriích FVTPL nebo AC.

	FVTPL	AC	Celkem
Pohledávky za bankami	0	113,378	113,378
Pohledávky za nebankovními subjekty	1,075,109	0	1,075,109
Účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem	2,605,197	0	2,605,197
Ostatní aktiva	435	0	435
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>3,680,741</b>	<b>113,378</b>	<b>3,794,119</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	201,267	0	201,267
Závazky z dluhových cenných papírů	651,011	0	651,011
Ostatní pasiva	0	46,118	46,118
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>852,278</b>	<b>46,118</b>	<b>898,396</b>

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou představují pohledávky za bankami splatné na požádání a pohledávky a závazky se splatností kratší než 1 rok. Jejich reálná hodnota se významně neliší od jejich naběhlé hodnoty.

Reálná hodnota

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní:

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota vychází z pozorovatelných vstupů (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Způsob stanovení reálné hodnoty pro jednotlivé kategorií finančních aktiv je shrnut v následující tabulce:

2025	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Účastí s podstatným a rozhodujícím vlivem	0	0	2,605,197	2,605,197
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1,075,109	0	1,075,109
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>1,075,109</b>	<b>2,605,197</b>	<b>3,680,306</b>

Finanční aktiva, jejichž reálné hodnoty vycházejí z neupravených tržních cen (Úroveň 1) zahrnují kotované akcie a dluhopisy, se kterými se aktivně obchoduje na finančních trzích, a podílové listy, pro které je pravidelně zveřejňována odkupní cena.

Nekotované dluhové cenné papíry jsou oceňovány pomocí pozorovatelných i dalších vstupů (Úroveň 3).

Následující tabulka shrnuje způsob, jakým je pro finanční aktiva a finanční závazky reálná hodnota stanovena (zejména metoda stanovení reálné hodnoty a vstupy použité pro ocenění):

Finanční aktiva/	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na
------------------	--------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

finanční závazky				nepozorovatelné vstupy
Kotované akcie, podílové listy a dluhové cenné papíry	1	Tržní ceny na regulovaných trzích	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky vycházející z forwardových měnových kurzů	N/A	N/A
Nekotované dluhové cenné papíry	2	Diskontované smluvní peněžní toky, kdy je diskontní faktor stanoven pomocí pozorovatelných tržních vstupů	N/A	N/A
Nekotované dluhové cenné papíry	3	Diskontované smluvní peněžní toky, kdy je diskontní faktor stanoven pomocí pozorovatelných tržních vstupů a následně upraven o nepozorovatelné vstupy		
Nekotované cenné papíry, podílové listy	3	Tržní ceny jsou přebírány od administrátorů cených papírů/podílových listů pod kontrolou depozitáře.	N/A	N/A

### Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou na úrovni 3

Pro ocenění některých podílových listů a dluhopisů Fond využívá i vstupy, které nevycházejí z pozorovaných tržních hodnot a jsou tedy zařazeny do skupiny finančních aktiv, jejichž reálná hodnota je stanovena na úrovni 3. Změny v hodnotě těchto finančních aktiv byl v roce 2025 následující:

Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	2025
Počáteční zůstatek	0
Nákup	2,177,222
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / ztráta ze změny reálné hodnoty	427,975
Přesuny (do)/z úrovně 1 a 2	0
ΔÚV	0
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>2,605,197</b>

Součástí hodnoty finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou na úrovni 3 je k 31.12.2025 zisk z přecenění ve výši 427,975 tis. Kč. Úrokové výnosy z pohledávek vůči těmto finančním aktivům jsou vykázány jako součást výnosů na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy.

V roce 2025 nedošlo k přesunu mezi různými úrovněmi 1 a 2 stanovení reálné hodnoty.

### ***Kreditní riziko***

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Fondu v článku 3 Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

### ***Riziko likvidity***

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfondu a řízení jeho pozic. Zahnuje jak riziko schopnosti splatit závazky Podfondu, tak schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Portfolio fondu je složeno tak, aby případné výběry ze strany investorů neměly dopad na fungování fondu. V kombinaci s tím, že investoři to fondu souhlasí s dlouhodobou investiční strategií fondu, je současná míra likvidity fondu dostačující.

Podfond nemůže využívat pákového efektu.

Níže je shrnuta hodnota nakoupených akcií, podílových listů a dluhových cenných papírů podle jejich splatnosti:

## MAX Development podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2025</b>						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	113,378	0	0	0	0	<b>113,378</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	412	0	1,074,697	0	0	<b>1,075,109</b>
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2,605,197	<b>2,605,197</b>
Ostatní aktiva	435	0	0	0	0	<b>435</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>114,225</b>	<b>0</b>	<b>1,074,697</b>	<b>0</b>	<b>2,605,197</b>	<b>3,794,119</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	201,267	0	0	0	201,267
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	651,011	0	0	651,011
Ostatní pasiva	46,118	0	0	0	0	46,118
<b>Pasiva celkem</b>	<b>46,118</b>	<b>201,267</b>	<b>651,011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>898,396</b>
<b>Čistě riziko likvidity k 31.12.2025</b>	<b>68,107</b>	<b>-201,267</b>	<b>423,686</b>	<b>0</b>	<b>2,605,197</b>	<b>2,895,723</b>

Fond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se čisté hodnoty aktiv náležející držitelů investičních akcií vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti. Držitelé investičních akcií mohou požádat o jejich odkup kdykoliv, ale obvykle je drží po delší období. Fond má navíc možnost pozastavit odkupování investičních akcií maximálně na 2 roky. V roce 2025 k pozastavení odkupu investičních akcií nedošlo.

### Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv Podfondu v souladu se statutem Fondu.

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti úrokově citlivých aktiv je úrokové riziko nevýznamné.

### Měnové riziko

Podfond je denominován v české koruně, může však investovat i do cizoměnových aktiv. Součástí investiční strategie je řízení měnového rizika, kdy investice do aktiv v cizích měnách mohou, ale nemusí být zajištěny proti měnovému riziku – cílem je maximalizovat výnos Podfondu v české koruně. Pro zajištění měnového rizika zahraničních měn vůči české koruně jsou používány zejména měnové forwardy a swapy. Podfond neměl k 31.12.2025 pozice v cizích měnách.

## 8. Podmíněné pohledávky a závazky

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2025 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## 9. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

## 10. Významné události po datu účetní závěrky

Dne 19. 12. 2025 byly zapsány do obchodního rejstříku společnosti Vista Lískovec A s.r.o., IČO 24088650 a Vista Lískovec B s.r.o., IČO: 24088684. Jediným akcionářem se 100% majetkovou účastí je Podfond. Základní kapitál každé společnosti ve výši 20 tis. Kč byl Podfondem splacen v lednu 2026. Ke dni úhrady byly obě společnosti zahrnuty do portfolia Podfondu. Ke dni účetní závěrky obě společnosti nevyvíjely žádnou činnost.

K datu sestavení účetní závěrky nenastali žádné jiné výkzonné události, které by měly dopad na účetní zvaěrku podfondu.

Sestaveno dne: 30. dubna 2026



Miroslav Nosál

při výkonu funkce zastupuje představenstvo  
WOOD & Company investiční společnost, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře Fondu

Max Development Fond SICAV a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Fondu **Max Development Fond SICAV a.s.** sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 216 54 727 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, podrozvahy a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu **Max Development Fond SICAV a.s.** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu **Max Development Fond SICAV a.s.** k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 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 jsme na Fondu 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 uvedené ve výroční zprávě

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 představenstvo Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování 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.

**THE POWER OF UNDERSTANDING**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: [info@rsm.cz](mailto:info@rsm.cz) | [www.rsm.cz](http://www.rsm.cz)

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.

## 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 vzniknout 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k

**THE POWER OF UNDERSTANDING**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: [info@rsm.cz](mailto:info@rsm.cz) | [www.rsm.cz](http://www.rsm.cz)

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti RSM Audit CZ s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 30.4.2026

RSM Audit CZ s.r.o.

Evidenční č. 533



Ing. Uljana Bazjuková

Statutární auditor, evidenční č. 2509

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře Podfondu

Max Development podfond

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Podfondu **Max Development podfond** sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 216 54 727 (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící k 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Podfondu **Max Development podfond** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu **Max Development podfond** k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 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 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 uvedené ve výroční zprávě

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 představenstvo Fondu **Max Development 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 ověřením 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 ověřování 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.

**THE POWER OF UNDERSTANDING**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: [info@rsm.cz](mailto:info@rsm.cz) | [www.rsm.cz](http://www.rsm.cz)

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho 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 vzniknout 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 Podfondu 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

**THE POWER OF UNDERSTANDING**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: [info@rsm.cz](mailto:info@rsm.cz) | [www.rsm.cz](http://www.rsm.cz)

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 účetní závěrky, 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti RSM Audit CZ s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 30.4.2026

RSM Audit CZ s.r.o.

Evidenční č. 533



Ing. Uljana Bazjuková

Statutární auditor, evidenční č. 2509