

**POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA
ZA 1. POLOLETÍ 2026**

MAX Realitní Finance s.r.o.

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČ: 222 90 362

(„Společnost“)

Obsah pololetní zprávy:

1. Úvod
2. Základní informace o **Společnosti**
3. Zpráva o podnikatelské činnosti **Společnosti** za období od 1.1.2026 do 30.6.2026
4. Důležitá účetní pravidla
5. Výsledky hospodaření **Společnosti** za období od 1.1.2026 do 30.6.2026
6. Prohlášení oprávněných osob

1. Úvod:

Tato pololetní finanční zpráva **Společnosti** je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPKT**“).

Srovnávacím obdobím je u zkráceného výkazu o finanční pozici stav k 31. prosinci 2025 a u zkráceného výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Vzhledem k tomu, že Společnost zahájila svou podnikatelskou činnost až emisí dluhopisů dne 27. března 2026 a v průběhu roku 2025 nevyvíjela žádnou provozní činnost (vykazovala pouze nevýznamné administrativní náklady spojené se svým založením a přípravou emise), poskytují srovnávací údaje za celý rok 2025 stejně vypovídající informaci jako údaje za první pololetí roku 2025.

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani jinak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

2. Základní informace o Společnosti:

Obchodní firma: **MAX Realitní Finance s.r.o.**

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

IČ: 222 90 362

Zapsaná: v obchodním rejstříku, u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 97879

Datum zápisu: 21. listopadu 2024

Společnost byla založena dne 21. listopadu 2024 zakladatelskou listinou (NZ 601/2024) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou MAX Realitní Finance s.r.o. Ke vzniku **Společnosti** došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou C 97879.

Mateřskou společností (dále jen „**Mateřská společnost**“) je společnost MAX Realitní Holding s.r.o. se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČ: 222 70 272, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou C 97832.

3. Zpráva o podnikatelské činnosti **Společnosti** za období od 1.1.2026 do 30.06.2026

Společnost byla zřízena za účelem vydávání dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných jejich emisemi spřízněným společnostem ve skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Společnost tedy očekává, že její činnost bude financována inkasem úroků z úvěrů a půjček.

Společnost má jediného společníka, ovládá a kontroluje ji přímo **Mateřská společnost** na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech ve **Společnosti**. Tím, že **Společnost** přímo ovládá a kontroluje **Mateřská společnost**, která je jediným společníkem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy neexistuje osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito a nebyla tudíž žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná. Skutečnými majiteli k 30.06.2026 ve smyslu § 2 písm. e) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, jsou podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pan Ivan Jakabovič a pan Ivan Gerši. Tyto osoby nepřímo ovládají a kontrolují **Společnost** skrze nepřímé vlastnictví 100 % podílu v **Mateřské společnosti**. **Společnost** je součástí Skupiny, kterou tvoří **Mateřská společnost** a její přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti.

Dne 27.3.2026 emitovala **Společnost** na základě Dluhopisového programu dluhopisy v celkovém objemu 1 160 mil. Kč se splatností k datu 27.3.2030.

4. Důležitá účetní pravidla

4.1 Základní pravidla zpracování účetní závěrky

Tento zkrácený soubor účetní závěrky byl sestaven v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií, a to ve zkrácené (kondenzované) podobě v souladu se standardem IAS 34 – Mezitímní účetní výkaznictví.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě některých finančních nástrojů, které jsou oceněny přeceněnými hodnotami nebo reálnými hodnotami, ke konci každého účetního období, jak je uvedeno níže v účetních pravidlech.

Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku se berou v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Pro účely účetního výkaznictví se ocenění reálnou hodnotou dále rozděluje na úroveň 1, 2 a 3 na základě míry, do které jsou vstupy pro ocenění reálnou hodnotou pozorovatelné, a na základě celkové významnosti vstupů pro ocenění reálnou hodnotou.

- Úroveň 1 – vstupy představují kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva či závazky, na které má účetní jednotka ke dni ocenění přístup.
- Úroveň 2 – vstupy zde představují jiné vstupy než kótované ceny vymezené úrovní 1, které jsou pro dané aktivum či závazek přímo či nepřímo pozorovatelné.
- Úroveň 3 – vstupy vztahující se k danému aktivu či závazku, které nejsou přímo pozorovatelné.

Účetní závěrka je sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání.

Společnost dosud neuplatnila standard IFRS 18 – Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce, který je účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2027 nebo později (po jeho přijetí Evropskou unií). Na základě dosavadního posouzení Společnost očekává, že dopad tohoto standardu na účetní závěrku nebude významný.

V dalším textu jsou uvedena základní účetní pravidla.

4.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují hotovost, běžné účty u bank a vklady nebo jiné krátkodobé vysoce likvidní prostředky, které mohou být v krátké době přeměněny na předem známou hodnotu hotovosti a nesou minimální riziko změny hodnoty.

4.3 Účtování výnosů

Hlavním příjmem jsou výnosové úroky z úvěrů poskytnutých společností ve skupině.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykážejí, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částku výnosů bude možné spolehlivě ocenit. Časové rozlišení výnosových úroků se uskuteční s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která bude přesně diskontovat odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávané době trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

4.4 Cizí měny

Při sestavování účetní závěrky společnosti se transakce v jiné měně, než je funkční měna (CZK) společnosti (cizí měna), vykazují za použití měnového kurzu platného k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly z peněžních položek se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

4.5 Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku. Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (I) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (II) má na účetní jednotku významný vliv;
- (III) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky;

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (I) subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (II) jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).

- (III) obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (IV) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany;
- (V) účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou;
- (VI) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána stejnou ovládající osobou;
- (VII) ovládající osoba vymezená v kapitole 1 má významný vliv na účetní jednotku nebo je klíčovým členem vedení účetní jednotky (nebo mateřské společnosti účetní jednotky);
- (VIII) účetní jednotka nebo jakýkoliv člen skupiny, které je součástí, poskytuje služby klíčového člena vedení účetní jednotce nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

4.6 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Vzhledem k minimu transakcí provedených během reportovaného období nečinila společnost žádné důležité účetní úsudky a neměla ani nejistotu v souvislosti s odhady.

5. Výsledky hospodaření Společnosti za období od 1.1.2026 do 30.06.2026:

5.1 Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku (neauditovaný) v tis. Kč:

	30.6.2026	31.12.2025
Výnosové úroky	22 309	0
Nákladové úroky	-22 078	0
Čistý úrokový zisk	230	0
Služby	-149	-211
Mzdové náklady	-20	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	-18	0
Ostatní finanční výnosy/náklady	-380	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-337	-211
Daň z příjmu - splatná	0	0
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-337	-211

5.2 Výkaz o finanční pozici (neauditovaný) v tis. Kč:

	30.6.2026	31.12.2025
Aktiva		
Zápůjčky ve skupině – dlouhodobá část	1 066 130	0
Dlouhodobá aktiva celkem	1 066 130	0
Hotovost a peníze na bankovních účtech	77 858	2
Pohledávka za společníkem	730	1 000
Ostatní aktiva	1 034	0
Krátkodobá aktiva celkem	79 622	1 002
AKTIVA CELKEM	1 145 752	1 002

Vlastní kapitál a závazky	30.6.2026	31.12.2025
Základní kapitál	20	20
Ostatní kapitálové fondy	1 000	1 000
Úplný výsledek za období	-337	-211
Výsledek hospodaření minulých let	-211	0
Vlastní kapitál celkem	472	809
Dluhopisy – dlouhodobá část	1 063 861	0
Dlouhodobé závazky celkem	1 063 861	0
Dluhopisy – krátkodobá část	75 400	0
Závazky z obchodních vztahů	3 781	114
Dohadné účty pasivní	0	79
Ostatní pasiva	2 238	0
Krátkodobé závazky celkem	81 419	193
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1 145 752	1 002

5.3 Komentář k výsledkům hospodaření a finanční ukazatele:

5.3.1 Úroky

Výnosové úroky představují úrokové výnosy z dlouhodobé zápůjčky poskytnuté Mateřské společnosti MAX Realitní Holding s.r.o.

Nákladové úroky představují především úrokové náklady související s emitovanými dluhopisy, včetně dopadu efektivní úrokové míry.

5.3.2 Zápůjčky ve skupině

Zápůjčky ve skupině reprezentují prostředky poskytnuté společnosti MAX Realitní Holding s.r.o. Tato zápůjčka je splatná v roce 2030, před datem splatnosti jistiny dluhopisů.

5.3.3 Hotovost a peníze na bankovních účtech v tis. Kč

	30.6.2026	31.12.2025
Účty v bankách	77 858	2
Hotovost a peníze na bankovních účtech	77 858	2

Z peněžních prostředků evidovaných na bankovních účtech je částka ve výši 75 400 tis. Kč držena na blokováném účtu určeném k výplatě dvou půlročních kupónů z emitovaných dluhopisů. Dále jsou na tomto účtu vedeny i dodatečné zdroje určené na úhradu poplatků spojených se samotnou emisí. Peněžní prostředky nad rámec 75 400 tis. Kč představují volný cash, který je k dispozici pro běžné financování činnosti společnosti.

5.3.4 Pohledávka za společníkem a ostatní kapitálové fondy

Na základě smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál uzavřené dne 30. prosince 2025 se jediný společník společnosti, **MAX Realitní Holding s.r.o.**, zavázal poskytnout společnosti dobrovolný peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 000 tis. Kč. Příplatek je součástí vlastního kapitálu společnosti a je vykázán v položce Ostatní kapitálové fondy.

K 30. červnu 2026 činila neuhrazená část tohoto příplatku 730 tis. Kč, která je vykázána v aktivech jako Pohledávka za společníkem. V průběhu prvního pololetí roku 2026 byla uhrazena část příplatku ve výši 270 tis. Kč. Zbytek pohledávky je splatný do 31.12.2026.

5.3.5 Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností MAX Realitní Holding s.r.o., která drží 100 % základního kapitálu, který je k 30.6.2026 ve výši 20 tis. Kč.

5.3.6 Dluhopisy

Dne 27.3.2026 emitovala Společnost na základě Dluhopisového programu dluhopisy v celkovém objemu 1 250 mil. Kč, s možností navýšení až na 1 875 mil. Kč a s kuponem 6,50 % p.a. K 30. červnu 2026 byly z emise upsány dluhopisy v nominální hodnotě 1 160 mil. Kč. Splatnost dluhopisů je 27.3.2030.

Účetní hodnota závazků z emitovaných dluhopisů vykázaná metodou efektivní úrokové míry činila k 30. červnu 2026 celkem 1 139 261 tis. Kč. Krátkodobá část dluhopisů představuje naběhlé úroky z emitovaných dluhopisů splatné dne 27. září 2026 a 27. března 2027.

5.3.7 Závazky z obchodních vztahů

Obchodní závazky jsou tvořeny zejména fakturami spojenými s administrací vydaných dluhopisů, poplatky dotčeným institucím, právními službami apod.

5.3.8 Rizika spojená s emitentem a emisí dluhopisů

Společnost jako emitent dluhopisů je povinna informovat o možných rizicích a nejistotách souvisejících s jeho dluhopisovými závazky:

- Emitent (MAX Realitní Finance s.r.o.) je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností je vydávání dluhopisů a poskytování financování společností ve skupině. Schopnost Emitenta řádně a včas plnit závazky z dluhopisů je proto závislá především na schopnosti společností skupiny splácet poskytnuté úvěry a zápůjčky.
- Ručitel (MAX Realitní Holding s.r.o.) je holdingovou společností, jejíž hospodářské výsledky jsou závislé na výkonnosti projektových společností vlastních a provozujících komerční nemovitosti, zejména obchodní centra OC Flora a Galerie Myslbek v Praze. Jakékoliv zhoršení jejich hospodaření může nepříznivě ovlivnit schopnost Ručitele plnit své závazky z finanční záruky a nepřímo i schopnost Emitenta splácet dluhopisy.
- Výnosy projektových společností jsou závislé především na příjmech z pronájmu komerčních prostor. Rizika spojená s poklesem obsazenosti, předčasným ukončením nájemních smluv nebo neplněním závazků ze strany nájemců mohou negativně ovlivnit cash flow skupiny a v konečném důsledku schopnost Emitenta dostát závazkům z emitovaných dluhopisů.
- Dopad aktuální mezinárodní geopolitické a makroekonomické situace na Emitenta je pouze nepřímý, a to prostřednictvím jejího možného vlivu na výkonnost projektových společností ve Skupině a na trh komerčních

nemovitostí. Emitent tato rizika průběžně vyhodnocuje a k datu této zprávy nezaznamenal žádný významný přímý dopad na svou finanční pozici ani na schopnost plnit závazky z emitovaných dluhopisů.

Podrobnější popis rizikových faktorů vztahujících se k Emitentovi, Ručiteli a emitovaným dluhopisům je uveden v Prospektu dluhopisového programu a v konečných podmínkách emise MAX RF 6,50/30 (ISIN CZ0003581316).

5.3.9 Alternativní výkonnostní ukazatele

Níže uvedené alternativní výkonnostní ukazatele nejsou definovány standardy IFRS a jsou odvozeny z údajů zkráceného souboru účetní závěrky. Slouží k lepšímu vyhodnocení schopnosti Emitenta dostát závazkům z emitovaných dluhopisů.

Krytí nákladových úroků vyjadřuje, do jaké míry jsou úrokové náklady z emitovaných dluhopisů pokryty úrokovými výnosy ze zápůjček poskytnutých ve skupině, a je definováno jako podíl výnosových úroků a nákladových úroků. K 30. červnu 2026 činilo 22 309 tis. Kč / 22 078 tis. Kč = 1,01. Za srovnávací období roku 2025 ukazatel nelze vyčíslit, neboť Společnost nevykazovala žádné úrokové výnosy ani náklady. Hodnota nad 1,0 potvrzuje, že úrokové výnosy Emitenta plně pokrývají jeho úrokové náklady z dluhopisů.

Krytí emitovaných dluhopisů vyjadřuje, do jaké míry jsou závazky z emitovaných dluhopisů kryty zápůjčkami poskytnutými ve skupině a peněžními prostředky na vázaném (blokováném) účtu určenými na výplatu kupónů, a je definováno jako podíl součtu zápůjček ve skupině a vázané hotovosti k účetní hodnotě emitovaných dluhopisů. K 30. červnu 2026 činilo (1 066 130 tis. Kč + 75 400 tis. Kč) / 1 139 261 tis. Kč = 1,002, tj. 100,2 %. Za srovnávací období roku 2025 ukazatel nelze vyčíslit, neboť Společnost neměla emitované dluhopisy. Hodnota nad 100 % dokládá, že závazky z emitovaných dluhopisů jsou plně kryty odpovídajícími aktivy Emitenta.

6. Prohlášení oprávněných osob odpovědných za pololetní finanční zprávu společnosti MAX Realitní Finance s.r.o.

Jednatelé společnosti Ing. František Jíša a Ing. Jiří Medřický prohlašují, že podle jejich nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor účetní závěrky obsažený v této pololetní finanční zprávě věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledku hospodaření společnosti MAX Realitní Finance s.r.o. a že popis důležitých událostí a jejich dopadu na tento zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících šest měsíců účetního období, obsahuje věrný přehled požadovaných informací, to vše za období od 1. ledna 2026 do 30. června 2026.

(Pozn.: Tato pololetní finanční zpráva nebyla přezkoumána auditorem).

František
Jíša

Podepsal František Jíša
DN: cn=František Jíša, c=CZ
Datum: 2026.09.03 16:45:36
+02'00'

František Jíša – jednatel společnosti

Jiří
Medřický

Podepsal Jiří Medřický
Datum: 2026.09.03
17:39:11 +02'00'

Jiří Medřický – jednatel společnosti