

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

MINT rezidenční fond SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

OBSAH

- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb.
a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení
EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852 2
- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb. 7
- Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě 8
- Účetní závěrka 11

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

MINT rezidenční fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 13. března 2020, oddíl B, vložka 25193.

IČO

090 42 423

Sídlo

Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Podfondy

MINT I. rezidenční podfond SICAV (dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je MINT investiční společnost, a.s. Vedoucími osobami jsou Radim Bajgar a Erik Janovský jako pověřeni zmocněnci.

Základní kapitál

Základní kapitál je 1 000 tis. Kč a je tvořen 2 000 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie).

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

MINT investiční společnost, a. s. (dále jen „Investiční společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27408

IČO

172 76 586

Sídlo

Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Společnost v daném účetním období vykonávala činnost obhospodařovatele Fondu. Směrem k majetku Fondu vykonávala zejména činnosti směřující ke správě stávajících a akvizicím nových investičních příležitostí.

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování Fondu, byla uzavřena dne 1. července 2022.

Smlouva o poradenství při investování uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností Mint residential AM, a.s. dne 1. července 2022 byla ukončena ke dni 26. srpna 2025.

Smlouva o poradenství při investování, uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností MINT Residential Management s.r.o. se sídlem Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1, byla uzavřena dne 1.července 2025

Smlouva o distribuci prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a. s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO 264 42 671, byla uzavřena dne 1. července 2022.

Smlouva o distribuci prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Patria Finance, a. s., se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 264 55 064 , byla uzavřena dne 29. srpna 2024.

Smlouva o distribuci prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost J&T BANKA, a. s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8, IČO 471 15 378 , byla uzavřena dne 2. prosince 2025

C. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o portfolio manažerech obsahuje výroční zpráva Podfondu.

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o činnosti obhospodařovatele obsahuje výroční zpráva Podfondu.

E. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondu Česká spořitelna, a. s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „Depozitář“).

F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

H. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu.

I. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

J. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

K. IDENTIFIKACE MAJETKU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Požizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12.2025
Pohledávky za bankami	63	63

L. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za bankami	100,0 %	100,0 %

M. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

N. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

O. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V rozhodném období 1. ledna – 31. prosince 2025 vznikly Fondu náklady na činnost administrátora a obhospodařovatele ve výši 0 Kč. V rozhodném období 1. ledna – 31. prosince 2025 vznikly Fondu náklady na audit ve výši 23 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31.12.2025 12 tis. Kč.

P. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Mzdové a obdobné náklady MINT investiční společnosti za rok 2025 činily 1 115 tis. Kč. Uvedená částka se vztahuje k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob MINT investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2025, kterým byla odměna vyplacena byl šest. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Q. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,

které mohou být považovány za odměn, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob MINT investiční společnosti a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Investiční společnosti a Fondu činily v roce 2025 celkem 1 115 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

R. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů.

S. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2025 Aktiva v celkové výši 63 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 63 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2025 ve výši 63 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 50 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 13 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2025 ztráta ve výši 53 tis. Kč.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH,

kteřé nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Výroční zpráva vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude i nadále sloužit jako nástroj k vytvoření podfondů. Hlavním cílem Fondu v roce 2026 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií investováním do převážně obytných nemovitostí a obytných nemovitostí s komerčním elementem (obchod, služby, kanceláře), nacházejících se v Praze a městech v její spádové oblasti, ekonomicky silných krajských a okresních městech a jiných ekonomicky silných lokalitách České republiky a členských států.

C. INFORMACE O RIZICÍCH

vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Fond vyčlenil veškerou svojí činnost do Podfondů. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondů jsou uvedena v části I. Výroční zprávy Podfondů.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

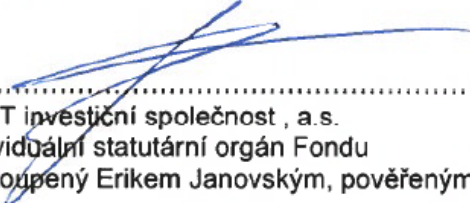
Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Datum sestavení 23. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce


.....
MINT investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Erikem Janovským, pověřeným zmocněncem

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti MINT rezidenční fond SICAV, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti MINT rezidenční fond SICAV, a.s., („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru příložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti MINT rezidenční fond SICAV, a.s., („Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpořvednost pŕedstavenstva a dozorčŕi rady Spoleřnosti za ũčetnŕí zŕvŕrku

Pŕedstavenstvo Spoleřnosti odpovŕdŕa za sestavenŕí ũčetnŕí zŕvŕrky podŕavajŕcŕ vŕrnŕy a poctivŕy obraz v souladu s řeskŕy mŕ ũčetnŕmŕ pŕedpisy, a za takovŕy vnitŕnŕnŕ kontrolnŕnŕ systŕm, který povařuje za nezbytnŕy pro sestavenŕí ũčetnŕí zŕvŕrky tak, aby neobsahovala vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nesprŕvnosti zpŕsobenŕ podvodem nebo chybou.

Pŕi sestavovŕnŕ ũčetnŕí zŕvŕrky je pŕedstavenstvo Spoleřnosti povinno posoudit, zda je Spoleřnost schopna nepŕetrřitŕtŕ trvat, a pokud je to relevantnŕ, popsat v pŕŕloze ũčetnŕí zŕvŕrky zŕleřitosti tŕkajŕcŕ se jejŕho nepŕetrřitŕtŕho trvŕnŕ a pouřitŕ pŕedpokladu nepŕetrřitŕtŕho trvŕnŕ pŕi sestavenŕí ũčetnŕí zŕvŕrky, s vŕjimkou pŕŕpadŕ, kdy pŕedstavenstvo plŕnuje zruřenŕ Spoleřnosti nebo ukonřenŕ jejŕ řinnosti, resp. kdy nemŕ jinou reŕlnou mořnost neř tak ũřit.

Za dohled nad procesem ũčetnŕho vŕkaznictvŕi ve Spoleřnosti odpovŕdŕa dozorčŕi rada.

Odpořvednost auditora za audit ũčetnŕí zŕvŕrky

Nařmŕm cŕlem je zŕskat pŕimŕřenou jistotu, ře ũčetnŕí zŕvŕrka jako celek neobsahuje vŕznamnou (materiŕlnŕ) nesprŕvnost zpŕsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprŕvu auditora obsahujŕcŕ nŕř vŕrok. Pŕimŕřenŕ mŕra jistoty je velkŕ mŕra jistoty, nicmŕnŕnŕ nenŕ zŕrukou, ře audit provedenŕy v souladu s vŕře uvedenŕmŕ pŕedpisy ve vřech pŕŕpadech v ũčetnŕí zŕvŕrce odhalŕ pŕŕpadnou existujŕcŕ vŕznamnou (materiŕlnŕ) nesprŕvnost. Nesprŕvnosti mohou vznikat v dŕsledku podvodŕ nebo chyb a povařujŕ se za vŕznamnŕ (materiŕlnŕ), pokud lze reŕlnŕ pŕedpokladat, ře by jednotlivŕ nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomickŕ rozhodnutŕ, kterŕ ũřivatele ũčetnŕí zŕvŕrky na jejŕm zŕkladŕ pŕijmou.

Pŕi provŕdŕnŕ auditu v souladu s vŕře uvedenŕmŕ pŕedpisy je nŕř povinnosti uplatňovat bŕhem celŕho auditu odbornŕy ũsudek a zachovŕvat profesnŕ skepticismus. Dŕle je nŕř povinnosti:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nesprŕvnosti ũčetnŕí zŕvŕrky zpŕsobenŕ podvodem nebo chybou, navrhnout a provŕst auditorskŕ postupy reagujŕcŕ na tato rizika a zŕskat dostateřnŕ a vhodnŕ dŕkaznŕ informace, abychom na jejich zŕkladŕ mohli vyjŕdŕit vŕrok. Riziko, ře neodhalŕme vŕznamnou (materiŕlnŕ) nesprŕvnost, k nŕř dořlo v dŕsledku podvodu, je vŕřřŕ neř riziko neodhalenŕ vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nesprŕvnosti zpŕsobenŕ chybou, protože souřastŕ podvodu mohou bŕt tajnŕ dohody, falřovŕnŕ, ũmyslnŕ opomenutŕ, nepravdivŕ prohlŕřenŕ nebo obchŕzenŕ vnitŕnŕch kontrol.
- Seznŕmit se s vnitŕnŕm kontrolnŕm systŕmem Spoleřnosti relevantnŕm pro audit v takovŕm rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorskŕ postupy vhodnŕ s ohledem na danŕ okolnosti, nikoli abychom mohli vyjŕdŕit nŕzor na ũřinnost jejŕho vnitŕnŕho kontrolnŕho systŕmu.
- Posoudit vhodnost pouřitŕch ũčetnŕch metod, pŕimŕřenost provedenŕch ũčetnŕch odhadŕ a informace, kterŕ v tŕto souvislosti pŕedstavenstvo Spoleřnosti uvedlo v pŕŕloze ũčetnŕí zŕvŕrky.
- Posoudit vhodnost pouřitŕ pŕedpokladu nepŕetrřitŕtŕho trvŕnŕ pŕi sestavenŕí ũčetnŕí zŕvŕrky pŕedstavenstvem, a zda s ohledem na shromŕřdŕnŕ dŕkaznŕ informace existuje vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nejistota vyplŕvajŕcŕ z udŕlostŕ nebo podmŕnek, kterŕ mohou vŕznamnŕ zpochybnit schopnost Spoleřnosti nepŕetrřitŕtŕ trvat. Jestliře dojdeme k zŕvŕru, ře takovŕ vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nejistota existuje, je nŕř povinnosti upozornit v nŕř zprŕvŕ na informace uvedenŕ v tŕto souvislosti v pŕŕloze ũčetnŕí zŕvŕrky, a pokud tyto informace nejsou dostateřnŕ, vyjŕdŕit modifikovanŕ vŕrok. Naře zŕvŕry tŕkajŕcŕ se schopnosti Spoleřnosti nepŕetrřitŕtŕ trvat vychŕzejŕ z dŕkaznŕch informacŕ, kterŕ jsme zŕskali do data nŕř zprŕvy. Nicmŕnŕnŕ budoucŕ udŕlosti nebo podmŕnky mohou vŕst k tomu, ře Spoleřnost ztratŕ schopnost nepŕetrřitŕtŕ 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Tomáš Němec, statutární auditor
evidenční č. 2636

23. dubna 2026
Praha, Česká republika

MINT rezidenční fond SICAV, a.s.

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025**

MINT rezidenční fond SICAV, a.s.

Sídlo: Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 09042423

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: Investiční fond

Datum sestavení: 23. dubna 2026

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2025****Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	3	63	25
v tom: a) splatné na požádání		63	23
b) ostatní pohledávky		0	2
Aktiva celkem		63	25

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
4. Ostatní pasiva	4	13	22
8. Základní kapitál	5	1 000	1 000
z toho: a) splacený základní kapitál		1 000	1 000
12. Kapitálové fondy	7	100	0
14. Nerozdělený zisk nebo ztráta			
z předchozích období	6	-997	-963
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	6	-53	-34
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		50	3
Pasiva celkem		63	25

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

tis. Kč	Poznámka	2025	2024
5. Náklady na poplatky a provize	8	-23	-12
9. Správní náklady	9	-31	-23
v tom: b) ostatní správní náklady		-31	-23
19. Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním		-53	-34
23. Daň z příjmů		0	0
24. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		-53	-34

MINT rezidenční fond SICAV, a.s.

Sídlo: Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 09042423

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: Investiční fond

Datum sestavení: 23. dubna 2026

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025**

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. ledna 2025	1 000	-963	-34	3
Rozdělení výsledku hospodaření	0	-34	34	0
Kapitálové fondy	100	0	0	100
Zisk/ztráta za účetní období	0	0	-53	-53
Zůstatek k 31. prosinci 2025	1 100	-997	-53	50

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024**

tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. ledna 2024	1 000	-874	-89	37
Rozdělení výsledku hospodaření	0	-89	89	0
Zisk/ztráta za účetní období	0	0	-34	-34
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 000	-963	-34	3

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

MINT rezidenční fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou ke dni 13. března 2020 na základě zápisu do obchodního rejstříku k stejnému datu.

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem.

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností a vydává investiční akcie na účet jednotlivých podfondů. Fond nevydává investiční akcie.

V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je MINT I. Rezidenční podfond SICAV (dále jen „Podfond“).

Cílem Podfondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním investičních akcií a jejich společné investování na základě určené investiční strategie, kterou tvoří zejména investování do obytných nemovitostí a obytných nemovitostí s komerčním elementem (obchod, služby, kanceláře), nacházejících se v Praze a městech v její spádové oblasti, ekonomicky silných krajských a okresních městech a jiných ekonomicky silných lokalitách České republiky a členských států EU. Investice mohou mít podobu nabytí nemovitosti nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostních společnostech. Investiční strategii fondu určuje statut.

Základní kapitál Fondu je tvořen 2 000 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Obhospodařovatelem Fondu byla v období od 1.1.2022 do 30.6.2022 Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „Společnost“). Dne 24.6.2022 vznikla společnost MINT investiční společnost a.s., se sídlem Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 172 76 586, která se od 1.7.2022 stala obhospodařovatelem Fondu a jeho podfondu (dále jen „Společnost“).

Společnost je statutárním orgánem Fondu.

Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Fondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 15, 110 00 Praha 1, IČO: 267 04 153 (dále jen „Auditor“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Finanční nástroje

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Fond je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Fond mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (z anglického *„amortized cost“*, dále „AC“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (z anglického *„fair value through other comprehensive income“*, dále „FVOCI“);
„Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (z anglického *„fair value through profit or loss“*, dále „FVTPL“);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Fond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snížena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření) a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období, a může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Fond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují naběhlou hodnotou (AC) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Držet a inkasovat“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě Fond účtuje ke dni realizace obchodu při prvotním zaúčtování. Od tohoto dne se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn naběhlých hodnot těchto aktiv. Při prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady.

Oceňování

- Následně po prvotním zaúčtování se všechny finanční nástroje budou oceňovat naběhlou hodnotou (AC), za použití efektivní úrokové míry a testovat na snížení hodnoty („impairment“). Do nákladů a výnosů Společnost účtuje o:
- úrokových výnosech (vypočtených za pomoci efektivní úrokové míry)
- tvorbě/rozpuštění opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL)
- ziscích a ztrátách z kurzových rozdílů

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Fond hodnotí úvěrové riziko zejména u dluhových nástrojů (cenné papíry, úvěry apod.) na základě ratingů (externích nebo interních). Pokud Fond nemá k dispozici rating nástroje/protistrany postupuje individuálně (např. výše očekávaných celoživotních úvěrových ztrát bude stanovena na základě diskontovaných očekávaných peněžních toků se zohledněním očekávaného zpeněžení zástav apod.).

Fond používá model očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou, formou opravné položky (impairment), která snižuje hodnotu aktiva a je zaúčtována jako náklad, který je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ (případné snížení opravné položky se promítne do zvýšení hodnoty aktiva a zvýšení zisku).

Fond používá 12měsíční očekávanou úvěrovou ztrátu pro vyčíslení opravné položky, pokud nedojde od data pořízení finančního nástroje k datu vykázání opravné položky k významnému zvýšení kreditního rizika (Stupeň 1). Při zvýšeném kreditním riziku (Stupeň 2) a znehodnocených aktivech (Stupeň 3) Fond počítá k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Pro přesun ze Stupně 1 do Stupně 2 posuzuje Fond změnu v úvěrovém hodnocení protistrany/aktiva. Důvodem pro přesun do Stupně 2 může být skutečnost, že:

- Aktivum je více než 30 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Dojde k „významnému zvýšení kreditního rizika“ – fond definoval významné zvýšení kreditního rizika jako snížení ratingu o minimálně jeden celý stupeň neboli tři notche nebo
- Další veřejně dostupné informace indikují výrazné zvýšení kreditního rizika oproti datu pořízení aktiva

K přesunu aktiva do Stupně 3 dochází, pokud je aktivum znehodnoceno. Významnými indikátory znehodnocení jsou zejména následující situace:

- Aktivum je více než 90 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Aktivum má externí/interní rating indikující znehodnocení (default)
- Existují další dostupné informace, že dlužník nebude schopen splácet

Podle zařazení finančních aktiv do jednotlivých stupňů je použit rozdílný způsob výpočtu úroků. Při výpočtu úrokového výnosu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnocené), resp. naběhlou hodnotu aktiva (v případě znehodnoceného aktiva).

Pro pohledávky z obchodního styku Fond uplatňuje zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pomocí matice opravných položek na základě historických zkušeností Fondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iii. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Fondem (zakladatelské akcie) splňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a Fond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje jako kapitálový nástroj.

iv. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vi. Finanční závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Fondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Fondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny finanční závazky (dluhové) jsou u Fondu prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou závazky vykazovány v naběhlé hodnotě.

(e) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo “pravděpodobné” znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(f) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako “Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

(g) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Fond vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Fond rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

(h) Daň z přidané hodnoty

Fond není plátcem DPH. Veškerá DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů.

(i) Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 9.

(j) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Fondu.

(k) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

(l) Změna účetních metod platná pro běžné účetní období

Fond v roce 2025 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Použité účetní metody se neliší od metod předchozího účetního období, s výjimkou níže uvedených nových nebo novelizovaných standardů IFRS, které nejsou relevantní pro Fond:

- **IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela).**

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2025, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Vedení společnosti posoudilo, že tato novela nebude mít materiální dopad na účetnictví Fondu.

(m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvoživitele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

ii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iii. Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (novely)

Novely IAS 21 vyžadují převod z ne-hyperinflační funkční měny do hyperinflační měny vykazování závěrečným kurzem. Pokud je funkční měna účetní jednoty měna ne-hyperinflační ekonomiky, avšak její měnou vykazování je měna hyperinflační ekonomiky, finanční výkonnost a finanční pozice účetní jednotky se přepočtou do měny vykazování tak, že se veškeré hodnoty (tj. aktiva, závazky, položky vlastního kapitálu, výnosy a náklady) a veškeré srovnávací údaje přepočtou závěrečným kurzem k datu nejnovějšího výkazu o finanční pozici. Účetní jednotka, jejíž funkční měna i měna vykazování jsou měnou hyperinflační ekonomiky, přepracuje srovnávací údaje zahraniční jednotky, jejíž funkční měna je měnou ne-hyperinflační ekonomiky, použitím všeobecného cenového indexu na srovnávací údaje této zahraniční jednotky.

iv. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazování zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

(n) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. *Posouzení obchodních modelů a vyhodnocení SPPI testu*

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. d) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Fondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Fond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro nějž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Fondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

ii. *Reálná hodnota finančních nástrojů*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 13.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty u bank	63	23
Celkem	63	23

5 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Jiné závazky	2	0
Dohadné účty pasivní	11	11
Dodavatelé	0	9
Celkem	13	20

6 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Základní kapitál Fondu (tis. Kč)	1 000	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	2 000	400

V průběhu roku 2025 došlo k navýšení počtu vydaných zakladatelských akcií ze 400 kusů na 2 000 kusů. Tato změna byla realizována za účelem rozšíření akcionářské struktury Fondu. Celková výše základního kapitálu Fondu zůstala touto operací nezměněna, neboť došlo k proporcionalnímu snížení jmenovité hodnoty na jednu akcii.

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Fond za období 1.1.2025-31.12.2025 vykázal ztrátu ve výši 53 tis. Kč. Ztráta bude navržena k převodu na účet neuhrazených ztrát z předchozích období.

Fond za období 1.1.2024-31.12.2024 vykázal ztrátu ve výši 34 tis. Kč. Ztráta byla převedena na účet neuhrazených ztrát z předchozích období.

7 KAPITÁLOVÉ FONDY

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příplatek mimo základní kapitál	100	0

8 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	22	11
Poplatek-správa CP	1	1
Celkem	23	12

9 SPRÁVNÍ NÁKLADY A OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Daně a ostatní poplatky	8	2
Audit	23	21
Celkem	31	23

10 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond v roce 2025 a 2024 nerealizoval žádné transakce se spřízněnými osobami

11 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-23	-12	0	0	-23	-12
Ostatní provozní náklady	0	0	0	0	0	0
Správní náklady	-31	-23	0	0	-31	-23

12 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

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

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2025			
Pohledávky za bankami	63	0	63
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-13	-13
Celkem	63	-13	50
K 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	25	0	25
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-22	-22
Celkem	25	-22	3

13 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU

Mezinárodní účetní standardy požadují i u aktiv a závazků, které nejsou primárně oceňovány reálnou hodnotou, jejich reálnou hodnotu zveřejnit. Pro její vyčíslení Fond postupoval dle níže popsaných pravidel.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora.

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(c) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(d) Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(e) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitosti určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávání.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu jsou aktiva zařazená v rámci modelu Držet a inkasovat oceňovaná naběhlou hodnotou, závazky oceňované naběhlou hodnotou a aktiva/závazky, které nesplňují definici finančních nástrojů a jsou vykazována v nominální/účetní hodnotě.

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	63	63	0	63	0	63
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	13	13	0	0	13	13

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	25	25	0	25	0	25
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	22	22	0	0	22	22

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

14 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií Fondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

Společnost sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a souvisejícími vyhláškami a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko. Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu.

Společnost řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Fond investuje pouze do finančních aktiv (CP), pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. Fond nedrží žádné cenné papíry, které by byly úvěrově znehodnocené, ratingy se tedy pohybují od AAA do CC.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2025

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	63	0	63
Celkem	63	0	63

31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	23	0	23
Celkem	23	0	23

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2025	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	63	0	63	0	X

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2024	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	23	0	23	0	X

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Pro vyčíslení rizika selhání protistrany a posouzení případného znehodnocení používá Fond buď externích ratingů zavedených ratingových agentur (pokud jsou k dispozici), případně je stanoven interní rating společnosti pro neobchodované dluhové CP/protistrany, resp. dlužníky bez ratingu, přičemž zařazuje nástroje do 3 stupňů úvěrového znehodnocení.

K datu pořízení je aktivum (pokud není znehodnocené) zařazené do prvního stupně. Pokud od data pořízení dojde k významnému zvýšení kreditního rizika, dochází k přesunu do druhého stupně, do třetího stupně je pak zařazeno aktivum znehodnocené.

Vyčíslení ECL

IFRS 9 požaduje pro dluhové finanční nástroje oceněné AC nebo FVOCI tvorbu opravných položek (dále též znehodnocení, nebo impairment) na základě výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Výše impairmentu zohledňuje očekávané úvěrové ztráty z finančního aktiva (nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku) se zohledněním časové hodnoty peněz a veškeré přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu vykazání včetně zohlednění dostupných prospektivních informací.

Při pořízení a pokud nedojde od pořízení do data vykazání k významnému zvýšení kreditního rizika, Fond používá pro tyto finanční nástroje 12 měsíční ECL pro vyčíslení impairmentu. V případě znehodnocených aktiv, případně při významném zvýšení kreditního rizika bude Fond počítat k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Fond začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/parametrů:

- pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

V případě cenných papírů je pro PD a LGD použito statistických modelů na základě ratingu protistrany (historická data společnosti Moody's – Annual Default study), v případě zvýšení kreditního rizika může být výše očekávané celoživotní ztráty stanovena i individuálně posouzením očekávaných peněžních toků.

U některých transakcí - typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s investičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.

Pro pohledávky z obchodního styku – typicky pohledávky provozní, pohledávky vůči nájemníkům, uplatňuje Fond zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných ztrát (viz IFRS 9, odst. 5.5.15) a uplatňuje tak pro výpočet ECL metodu celoživotních očekávaných ztrát pomocí matice opravných položek. Posouzení a zaúčtování probíhá na roční bázi. Hodnoty PD nejsou stanoveny na základě historických dat (pro danou historii analyzovaných dat neneviduje společnost zpravidla žádné pohledávky po splatnosti, na kterých by byla zaznamenána ztráta), ale expertním odhadem. Protože se jedná o krátkodobé pohledávky, časová hodnota peněz není ve výpočtu zohledněna.

(b) Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- b) soustavou limitů,
- c) soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

31. prosince 2025

tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	63	0	63
Celkem	63	0	63

31. prosince 2024

tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	25	0	25
Celkem	25	0	25

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- b) soustavou limitů,
- c) soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

MINT rezidenční fond SICAV, a.s.
Příloha účetní závěrky
Rok končící 31. prosince 2025

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	63	0	0	0	0	63
Celkem aktiva	63	0	0	0	0	63
Ostatní pasiva	13	0	0	0	0	13
Vlastní kapitál	0	0	0	0	50	50
Celkem pasiva	13	0	0	0	50	63
Gap	50	0	0	0	-50	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	25	0	0	0	0	25
Celkem aktiva	25	0	0	0	0	25
Ostatní pasiva	22	0	0	0	0	22
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3	3
Celkem pasiva	22	0	0	0	3	25
Gap	3	0	0	0	-3	0

(c) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond není vystaven přílišnému riziku likvidity, neboť jediným zdrojem investic je Základní kapitál. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve vlastním kapitálu. V následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	63	0	0	0	0	63
Celkem aktiva	63	0	0	0	0	63
Ostatní pasiva	13	0	0	0	0	13
Vlastní kapitál	0	0	0	0	50	50
Celkem pasiva	13	0	0	0	50	63
Gap	50	0	0	0	-50	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	25	0	0	0	0	25
Celkem aktiva	25	0	0	0	0	25
Ostatní pasiva	22	0	0	0	0	22
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3	3
Celkem pasiva	22	0	0	0	3	25
Gap	3	0	0	0	-3	0

(e) Citlivostní analýza

Fond má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Fond pověřil Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odražely změny tržních podmínek a aktivity Fondu.

Nízká míra citlivosti Fondu na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Fondu spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Fondu neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů.

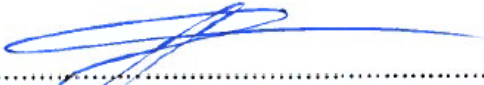
15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 23.dubna 2026

Podpis statutárního zástupce


.....
MINT investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Erikem Janovským, pověřeným zmocněncem

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI

MINT rezidenční fond SICAV, A.S. S NÁZVEM:

MINT I. rezidenční podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	14
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	18
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	21
■ Účetní závěrka	24
■ Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech	68

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU 2020/852

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

MINT I. rezidenční podfond SICAV (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dne 1. dubna 2020.

ISIN

CZ0008045044

Sídlo

Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Další údaje

Cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosahovat stabilního zhodnocení prostředků Podfondu, investováním do převážně obytných nemovitostí a obytných nemovitostí s komerčním elementem (obchod, služby, kanceláře), nacházejících se v Praze a městech v její spádové oblasti, ekonomicky silných krajských a okresních městech a jiných ekonomicky silných lokalitách České republiky a členských států. Investice Podfondu mohou mít formu nabytí nemovitostí nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostních společnostech.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

MINT rezidenční fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 13. března 2020, oddíl B, vložka 25193.

IČO

090 42 423

Sídlo

Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Podfondy

MINT I. rezidenční podfond SICAV (dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby fondu

Jediným členem představenstva Fondu je MINT investiční společnost, a.s. Vedoucími osobami jsou Radim Bajgar a Erik Janovský jako pověřeni zmocněnci.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

MINT investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“ nebo „Společnost“), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27408

IČO

172 76 586

Sídlo

Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování Fondu, byla uzavřena dne 1. července 2022.

Smlouva o poradenství při investování uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností MINT Residential Management s.r.o. se sídlem Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1, byla uzavřena dne 1.července 2025.

Smlouva o distribuci prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a. s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO 264 42 671, byla uzavřena dne 1. července 2022.

Smlouva o distribuci prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Patria Finance, a. s., se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 264 55 064 , byla uzavřena dne 29. srpna 2024.

Smlouva o distribuci prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost J&T BANKA, a. s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8, IČO 471 15 378 , byla uzavřena dne 2. prosince 2025

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost získala povolení k činnosti obhospodařování fondů dne 27. května 2022. Samotné obhospodařování fondu bylo Investiční společnosti převedeno dne 1. července 2022.

Vedoucími osobami jsou Ing. Radim Bajgar a Ing. Erik Janovský, kteří působí ve vedoucích rolích nemovitostních společností přes 20 let.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích fondu)

Investiční management a správa finančních aktiv

Ing. Radim Bajgar

Manažer zaměřený na nové příležitosti se zkušenostmi z oblasti investičního bankovníctví, díky nimž dokáže vyjednat a strukturovat ty nejkompexnější nemovitostní transakce. Absolvoval Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a Copenhagen Business School v Kodani. Při studiích na vysoké škole začal pracovat v ING Barings Praha v oddělení investičního bankovníctví. V roce 1998 se přesunul do Londýna, kde pracoval jako Vicepresident v týmu Global Equities v investiční bance Deutsche Bank. V roce 2003 spoluzaložil skupinu Mint, která působí jako investor a asset manager na trhu komerčních i rezidenčních nemovitostí.

Ing. Erik Janovský

Absolvoval fakultu financí a účetnictví na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor účetnictví a finanční řízení podniku. Při studiích pracoval v PwC v transakčním týmu jako konzultant finančního due diligence. V roce 2019 nastoupil na pozici associate v týmu fúzí a akvizic do investiční skupiny Axes Capital. Od roku 2020 je součástí skupiny Mint, kde se soustředí na aktivity MINT rezidenčního fondu. V roce 2024 se stal ve skupině Mint partnerem.

Mgr. Jaroslav Mida

Vystudoval Institut ekonomických studií na Univerzitě Karlově. Ve skupině Mint působí od roku 2014. Má na starosti vedení investičního týmu, transakční práci, development, zajištění bankovního financování. Za dobu svého působení vedl transakce v hodnotě přes EUR1mld.

Vypořádání obchodů s nefinančními aktivy

Ing. Daniel Plachý

Absolvoval fakultu financí a účetnictví na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor účetnictví a finanční řízení podniku. Po dokončení studií v roce 2015 nastoupil na pozici audit assistant do auditního oddělení KPMG. V rámci svého působení v KPMG absolvoval secondment v KPMG LLP (Southampton - UK) a v roce 2020 se přesunul z pozice audit supervisor na pozici finančního ředitele do Mint Investments. V roce 2021 dokončil studium ACCA.

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

V rozhodném období Investiční společnost ve vztahu k majetku Podfondu vykonávala tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků,
- příprava a realizace realitních investic,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití.

Výkonnost k 31. 12. 2025

	Výkonnost
1 měsíc	1,9%
3 měsíce	2,3%
6 měsíců	3,1%
1 rok	5,7%
Celkem	51,4%

Rok 2026 byl ve znamení pokračujícího kapitálového růstu fondu a pokračující důvěře investorů v naši vizi nájemního bydlení jako služby. Čistá hodnota aktiv dosáhla 3,98 miliardy Kč, narostla bezmála o 1,1 miliardy Kč. Počet investorů přesahoval 12 000.

Portfolio fondu zahrnovalo celkem 942 bytů a přes 3 500 m² komerčních ploch. Podíl bankovního financování vůči hodnotě portfolia (LTV) byl ke konci roku 22,58 %. Bankovní financování je vždy na úrovni jednotlivých nemovitostních společností.

Likviditní rezerva fondu byla ke konci roku 22,34 %.

V rámci platformy Mint Living jsme měli v roce 2025 v pronájmu 468 bytů ve třech projektech (Mint Living Praha Vysočanský mlýn, Mint Living Brno Campus a Mint Living Plzeň Skvrňany).

Celé řízení nájemní vztahu je v naší režii. Sami generujeme poptávky, realizujeme prohlídky, podpisy nájemních smluv, spravujeme nájemní vztah po dobu trvání nájemní smlouvy, ukončujeme a následně byty přebíráme a v co nejkratším čase předáváme novým nájemcům. Komplexní správa projektu i nájemních vztahů nám umožňuje získávat zpětnou vazbu, reagovat na potřeby nájemců a upravovat koncepci budoucích nájemních projektů.

V roce 2025 jsme uskutečnili 774 prohlídek a podepsali 468 nájemních smluv a prodloužení. Retence nájemců přesáhla 57 %, to znamená více než polovina nájemců prodlouží svou nájemní smlouvu.

Od nájemců jsme v roce 2025 vybrali 99 % předepsaných plateb za nájemné a služby.

Hladinu požadovaného nájemného jsme v rámci celého portfolia navýšili v průměru o 4,2 %.

Uspořádali jsme celkem 6 velkých komunitních akcí pro nájemce i veřejnost na projektech v Praze a v Plzni. Právě komunitní akce mají u nájemců velmi pozitivní ohlas a na rok 2026 plánujeme jejich další rozšíření.

V prvním čtvrtletí jsme dokončili obnovu vnitřního vybavení ve 114 bytech projektu Mint Living Brno Campus a zahájili úpravy posledních 6 bytových jednotek, které jsme dokončili ve druhém čtvrtletí. Vybavení všech 120 bytů bylo upraveno do standardu odpovídajícímu „bílé knize“ Mint Living.

V prosinci jsme vypořádali akvizici 168 bytů s FINEP HOLDING v projektu Mint Living Praha Hloubětín. Projekt jsme zároveň převzali a připravili k pronájmu v rámci platformy Mint Living. První nájemci se nastěhovali v lednu 2026. Akvizice byla financována kombinací vlastních zdrojů a seniorního bankovního úvěru s LTV ke konci roku ve výši 41 %. Zelené financování poskytla ING Bank N.V.

V prosinci jsme zároveň refinancovali úvěr na projekt Mint Living Brno Campus u České spořitelny za výhodnějších podmínek.

Zbýlých 306 bytů je v přípravě od společnosti Metrostav Development, vypořádání akvizice a převzetí projektu je naplánováno na druhou polovinu roku 2026. Samotný pronájem zahájíme v lednu 2027.

V roce 2025 jsme zhodnotili prostředky investorů o 5,68 %, průměrné roční zhodnocení posledních 3 let dosáhlo 6,31 %, od prvního úpisu akcií jsme investorům zhodnotili prostředky o 7,95 % ročně. Dlouhodobě tak investorům doručujeme minimálně cílenou výkonnost v intervalu 4-6 % za rok.

E. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a Podfondu Česká spořitelna, a. s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „Depozitář“).

F. ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,
v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

H. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Podfondu.

I. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Podfond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

J. POVINNÉ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Informace o environmentálních nebo sociálních vlastnostech jsou k dispozici v příloze výroční zprávy.

K. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků.

L. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla a navýšila se na 4 022 mil. Kč (k 31.12.2024 výše aktiv 2 931 mil. Kč) a to především z důvodu úpisu do Podfondu, zvýšení hodnoty majetkových účastí a navýšení objemu poskytnutých úvěrů.

M. IDENTIFIKACE MAJETKU PPODFONDU pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2025, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):</i>
Finanční aktiva:				
Poskytnutý REPO úvěr		22,00%	885 000	885 000
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem MINT Living Brno Campus s.r.o.	2020	7,53%	103 260	302 719
Účast s rozhodujícím vlivem Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	18,03%	281 001	724 969
Účast s rozhodujícím vlivem Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2022	4,39%	25 012	176 431
Účast s rozhodujícím vlivem Vinohradská 180 s.r.o.	2022	4,92%	1 110	198 023
Účast s rozhodujícím vlivem Vinohradská 180 Development s.r.o.	2022	7,08%	152 360	284 683

Poskytnuté úvěry:

Úvěr společnosti MINT Living Brno Campus s.r.o.	2020	4,83%	170 949	194 335
Úvěr společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	19,50%	835 500	784 313
Úvěr společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021	2,68%	164 801	107 877
Úvěr společnosti Vinohradská 180 s.r.o.	2022	5,49%	330 550	220 678
Úvěr společnosti Vinohradská 180 Development s.r.o.	2025	3,31%	232 500	133 320

N. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami	22,09%	18,25 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	35,82%	38,67 %
Dluhové cenné papíry	0,15%	0,03 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	41,94%	43,05 %
Ostatní aktiva	0,00%	0,00 %

O. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	0,00	0,00

P. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2025 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2025 bylo vydáno 889 799 897 investičních akcií a odkoupeno 287 858 600 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu 2 628 662 684 ks investičních akcií Podfondu.

Q. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2025 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,5135 Kč.

R. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

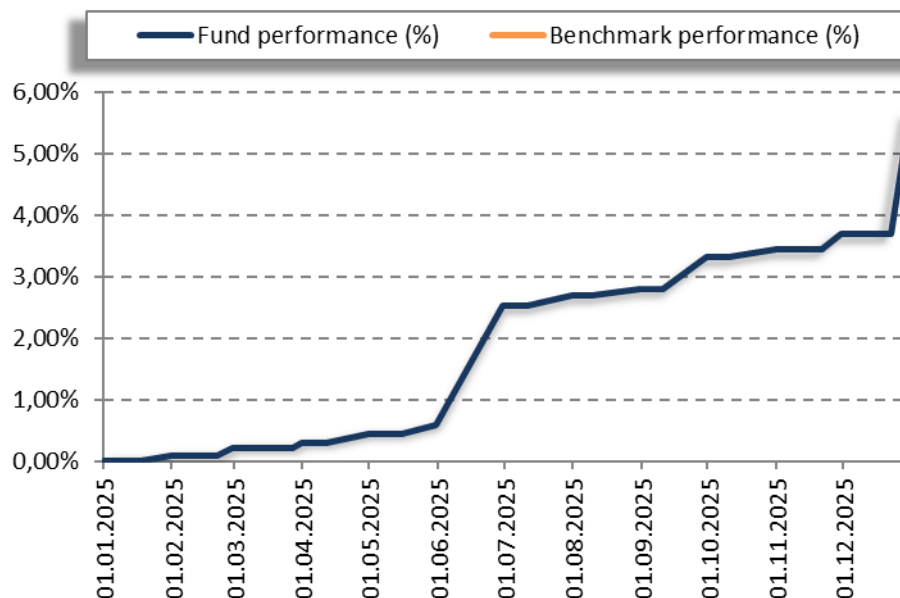
	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31. 12. 2025	3 978 363 658,27	1,5135
31. 12. 2024	2 902 663 725,29	1,4322
31. 12. 2023	1 928 756 581,11	1,3538

S. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

T. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uvede se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



U. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

V. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za období 1. ledna – 31. prosince 2025 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 54 308 tis. Kč (období 1. ledna - 31. prosince 2024: 33 500 tis. Kč).

Za období 1. ledna – 31. prosince 2025 činily náklady na výkonnostní odměnu 10 710 tis. Kč (období 1. ledna - 31. prosince 2024: 8 219 Kč).

Za období 1. ledna – 31. prosince 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 589 tis. Kč (období 1. ledna - 31. prosince 2024: 1 517 Kč).

Za období 1. ledna – 31. prosince 2025 činily náklady na služby auditora 246 tis. Kč (období 1. ledna - 31. prosince 2024: 182 Kč).

Za období 1. ledna – 31. prosince 2025 nebyla daň z příjmů vypočtena z důvodu záporného základu pro výpočet daně.

W. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

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

Mzdové a obdobné náklady MINT investiční společnosti, a.s. za rok 2025 činily 1 115 tis. Kč. Uvedená částka se vztahuje k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob MINT investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2025, kterým byla odměna vyplacena bylo pět. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

X. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,

které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků MINT investiční společnosti, a.s. majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2025 celkem 1 115 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,
vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 28 500 tis. Kč za rok 2025, které tvoří 0,71% objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 851 038 tis. Kč za rok 2025, které tvoří 21,16% objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu, v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání sell-buy operací na účet Fondu byly využívány tyto protistrany: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2025 nebyl nevypořádán žádný sell-buy.

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byly využívány tyto protistrany: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2025 byl nevypořádán jeden obchody s protistranou Česká Spořitelna a.s. v objemu 885 000 tis. Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Kolaterály jsou uschovány u České Spořitelny, a.s. v objemu 878 616 tis. Kč

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	30 352 901,40	100 %	0	100 %
Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z sell-buy operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na sell-buy operace
Česká Spořitelna, a.s.		100 %	63 158,33	100 %

Z. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře, případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nebo PPF Bank, a.s.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostní společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

AA.VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2025 Aktiva v celkové výši 4 021 940 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 888 623 tis. Kč, pohledávkami z poskytnutých úvěrů ve výši 1 440 522 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry v hodnotě 5 968 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve výši 1 686 825 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 2 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2025 ve výši 4 021 940 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 3 978 364 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 43 577 Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31.prosince 2025 účetní zisk ve výši 207 141 tis. Kč.

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ FOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

MINT Living Brno Campus s.r.o. je společnost 100% vlastněná Podfondem. Dva samostatné bloky budov čítají celkem 120 bytů a více než 3 500 m² kancelářských a maloobchodních prostor. Developerem byla společnost CD XXI.

Nemovitost - Mint Living Brno Campus

Rezidenční areál dokončený v roce 2012, který se nachází v lokalitě Brno Bohunice, vzdálené 17 minut od centra Brna a 5 minut od dálnice D1. Projekt je v těsné blízkosti areálu Masarykovy Univerzity, Fakultní nemocnice Brno, obchodního centra Campus Square a kancelářského komplexu Campus Science.

Areál má celkem 5 nadzemních podlaží, 1. NP má společnou podnož 1, z které vyrůstají dva bloky, které mezi sebou svírají Atrium, pod kterým se nachází 79 garážových stání, dalších 22 parkovacích stání se nachází po obvodu areálu. Bloky jsou rozděleny dle funkce užívání na rezidenční a komerční.

Rezidenční prostory - v projektu se nachází 120 rezidenčních jednotek – 116 bytů a 4 ateliéry, s celkovou plochou 4 612m². Struktura jednotek je optimální pro účel nájemního bydlení – 98x 1kk, 12x 2kk, 10x 3kk. Byty mají efektivní řešení podlahových ploch, jsou plně a trvanlivě vybavené. To poskytuje nájemci možnost okamžitého nastěhování bez nutnosti dovybavení bytu. V prvním kvartále 2025 jsme dokončili obnovu vnitřního vybavení 114 bytů a posunuli standardu na úroveň ostatních projektů Mint Living. Nájemci mohou využít služeb obsluhované prádelny nebo úklid bytu.

V areálu se nachází soukromá školka a notář.

Komerční prostory - tyto prostory se dělí na prostory moderních kanceláří (2 514m²) a obchodních ploch (1 060m²). Kancelářské prostory a obchodní prostory mají kvalitu odpovídající současnému tržnímu standardu – klimatizované prostory, čipový vstupní systém, zabezpečovací systém.

Rezidenční i komerční prostory jsou dlouhodobě obsazeny.

Ke konci roku byla obsazenost projektu 100 %.

Podíl bankovního financování vůči hodnotě majetku (LTV): 35,51 %

Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. je nemovitostní společnost 100% vlastněná podfondem. Ve 4 budovách je celkem 241 bytů, recepce, kancelář a 2 maloobchodní jednotky. Jednalo se o jednu

z prvních „forward purchase“ transakcí v České republice mezi investorem do nájemního bydlení a developerem.

Akvizice byla podepsána v červnu 2021 a vypořádána v srpnu 2023. Kupní cena byla vypořádána kombinací vlastních zdrojů a bankovního financování od České spořitelny a.s. Developerem projektu byl Metrostav Development.

Nemovitost – Mint Living Praha Vysočanský mlýn

Mint Living Praha Vysočanský mlýn je první etapou nového areálu Vysočanského mlýna od developera Metrostav Development. Vyznačuje se nadčasovou architekturou a největší sbírkou umění ve veřejném prostoru v České republice s názvem Odkolekce.

4 budovy zahrnují celkem 241 bytů o ploše bezmála 12 000 m², 3 komerční prostory o ploše 117m² a dostatek parkování zajišťuje celkem 139 podzemních parkovacích míst.

Nájemci mají plnou občanskou vybavenost do 4 minut chůze a to v okolí stanice Vysočanská, kde je kromě stanice metra, tramvaje, autobusu také obchodní centrum a školy. Stanice vlaku Praha Vysočany je do 5 minut chůze. Projekt přitom obklopuje zeleň, která odděluje budovy od vil na Krocínce pokračující do Klíčovského parku.

Pronájem byl zahájen 2. ledna 2024, plnou obsazenost jsme dosáhli v listopadu 2024.

Ke konci roku 2025 byla obsazenost 99 %.

Podíl bankovního financování vůči hodnotě majetku (LTV): 17,1 %

Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. je nemovitostní společnost 100% vlastněná podfondem. Ve 4 budovách je celkem 107 bytů a 1 nebytový prostor, kde je umístěna recepce a správa budovy.

Akvizice byla podepsána v srpnu 2021 a vypořádána v prosinci 2022. Transakce byla stejně jako Vysočanský mlýn realizována formou „Forward Purchase“.

Kupní cena byla vypořádána kombinací vlastních zdrojů a bankovního financování od České spořitelny a.s.

Developerem projektu byla Trigema Development

Nemovitost – Mint Living Plzeň Skvrňany

Mint Living Plzeň Skvrňany je součástí nového areálu vybudovaného developerem Trigema v západní části Plzně - Skvrňanech.

4 budovy zahrnují celkem 107 bytů o ploše přes 5 000 m², dostatek parkování zajišťuje celkem 76 podzemních parkovacích míst a dalších 26 venkovních stání.

Zastávka tramvaje je pouhých 5 minut chůze. Nájemci mají plnou občanskou vybavenost do 10 minut chůze. Centrum Plzně je dostupné do 12 minut jízdy tramvají.

Všech 107 bytů bylo po vypořádání akvizice plně vybaveno.

První nájemníci se nastěhovali v březnu 2023, kdy byl spuštěn pronájem projektu.

Ke konci roku 2025 byla obsazenost 98 %.

Podíl bankovního financování vůči hodnotě majetku (LTV): 40,8 %

Vinohradská 180 s.r.o. je akviziční společnost 100% vlastněná podfondem, 100 % vlastníci nemovitostní společnost Mint Living Praha Hloubětín s.r.o..

Transakce byla realizována formou „Forward Purchase“.

Akvizice byla podepsána v říjnu 2023 a vypořádána v prosinci 2025. Kupní cena byla financována kombinací vlastních zdrojů a bankovního financování od ING Bank N.V.. Developerem projektu byl FINEP HOLDING.

Nemovitost – Mint Living Praha Hloubětín

Nový rezidenční projekt vznikl rekonstrukcí a přestavbou bývalého industriálního objektu v lokalitě Hloubětína s unikátním řešením bytových jednotek. Přímo před budovou je zastávka tramvaje. Zastávka metra je pouhé dvě minuty jízdy daleko. Celkem je v projektu 168 loftových bytů s velmi efektivní podlahovou plochou o průměrné velikosti 30,5 m2 doplněné o komerční jednotky o velikosti bezmála 200 m2 a 71 garážovými místy.

Pronájem byl zahájen v lednu 2026.

Podíl bankovního financování vůči hodnotě majetku (LTV): 40,7 %

Vinohradská 180 Development s.r.o. je akviziční společnost 100% vlastněná podfondem, která v červnu 2024 podepsala akviziční dokumentaci na koupi 100% podílu ve společnosti, která realizuje projekt **Mint Living Praha Vysočanský mlýn Budova E**.

Transakce je realizována formou „Forward Purchase“, v rámci které se bude postupovat dle před-schváleného postupu obshopodařovatelem, depozitářem, administrátorem a auditorem Fondu. Po podpisu akviziční dokumentace a na základě dosažení stanovených milníků v SPA bude Podfond skrze akviziční společnost hradit zálohy na kupní cenu 100% účasti v cílové společnosti.

V aktivech společnosti Vinohradská 180 Development s.r.o. je k 31.12.2024 složena záloha na kupní cenu cílové společnosti. Očekávané dokončení transakce je v posledním kvartálu 2026, start pronájmu plánujeme na leden 2027.

Celkem v projektu vznikne 306 bytů s podlahovou plochou o průměrné velikosti 37,6 m2 doplněné o komerční jednotky o velikosti bezmála 280 m2 a 130 garážovými místy.

Developerem projektu je Metrostav Development.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

a) Štěpánka Kopecká od 16. 6. 2023

b) Zuzana Šindlerová od 16. 6. 2023

c) Kateřina Vrbová od 16. 6. 2023

C. ÚDAJE O PODSTATNĚ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

Podfond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s účastmi v nemovitostních společnostech nebo s držením nemovitostí.

D. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

F. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném účetním období došlo k překročení následujících investičních limitů:

Dle bodu 6.22 (4) Statutu Fondu, pokud nejsou splněny podmínky uvedené v bodě 6.22, nelze investovat do jednoho reverzního repo obchodu s jedním emitentem více než 20 % Čisté hodnoty aktiv. V období od 20. 1. 2025 do 24. 1. 2025 činil tento podíl 20,05 % Čisté hodnoty aktiv, čímž byl limit překročen o 0,05 p. b. Příčinou nedodržení limitu bylo uzavření nadlimitního reverzního repo obchodu. Nedodržení limitu bylo vyřešeno dne 27. 1. 2025 navýšením peněžních zůstatků.

Dále dle bodu 6.22 Statutu Fondu musí být v majetku Podfondu v případě využití výjimky pro investice do státních cenných papírů České republiky v každém okamžiku cenné papíry nejméně z 6 různých emisí. Dne 17. 9. 2025 došlo k porušení tohoto požadavku v důsledku splatnosti jedné ze šesti emisí státních cenných papírů (ISIN CZ0001004253). Nedodržení limitu bylo napraveno dne 29. 9. 2025 nákupem nové emise státního dluhopisu (ISIN CZ0001003859).

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Výroční zpráva vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Kromě informací ve výroční zprávě zmíněných, po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2026 bude pokračovat v aktivitách v rámci své investiční strategie. Cílem Podfondu v roce 2026 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do komplexů od počátku určených k nájemnímu bydlení tzv. „Built to Rent projektů“ s komerčním elementem (obchod, služby, kanceláře). Pro rok 2026 budeme cílit investice podfondu na projekty nacházející se v Praze a v Brně. Investice Podfondu mohou mít formu nabytí nemovitostí nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostních společnostech. Investiční strategii určuje statut Podfondu.

Rok 2025 byl na trhu nájemního bydlení rokem dalšího posunu hladiny nájemného a nárůstu cen bytů napříč celou Českou republikou. Prodeje bytů v Praze byly nejsilnější od roku 2021, prodalo se celkem 7 925 bytů. Za růstem bylo uvolnění odložené poptávky a očekávaný pokles úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Celková nabídka bydlení v Praze (novostavby, sekundární trh a nájemní trh) se oproti roku 2024 snížila o více než 15 %. Výsledkem je nárůst cen bytů na rekordní úroveň, kdy nabídkové ceny novostaveb v Praze přesáhly 178 tisíc Kč.

Pro rok 2026 očekáváme pokračující snahu centrálních bank o udržení inflace v blízkosti inflačního cíle. V turbulentním a těžko předvídatelném geopolitickém prostředí budou globální inflační tlaky v podobě cel držet centrální bankéře velmi ostražitě. Očekáváme, že ze strany ČNB a ECB může dojít k revizím ve formě snížení nebo zvýšení úrokových sazeb s ohledem na dopady geopolitické situace na blízkém východě. I přes dlouhodobě vyšší úrokové sazby bude pokračovat vysoká aktivita individuálních kupujících i institucionálních investorů, pro které bude, při volatilním vývoji kapitálových trhů, investice do bytů a do nájemního bydlení konzervativní investicí. S ohledem na omezenou nabídku bude i nadále vyvíjen tlak na růst cen nových bytů v ekonomicky silných lokalitách.

V dlouhodobém horizontu očekáváme růst nájmu a ceny bytů na úrovni růstu nominálních mezd v ekonomice, aby se nadále nesnižovala dostupnost bydlení.

C. INFORMACE O RIZICÍCH

vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a případným využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů

musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

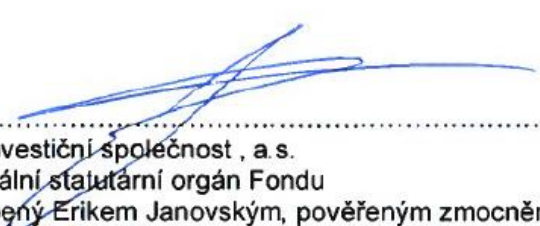
Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRAŇIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Datum sestavení 23. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce


.....
MINT investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Erikem Janovským, pověřeným zmocněncem

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům podfondu MINT I. rezidenční podfond SICAV:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu MINT I. rezidenční podfond SICAV („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 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

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 MINT rezidenční fond SICAV, a.s. („Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 Společnosti povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho 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 Společnosti.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

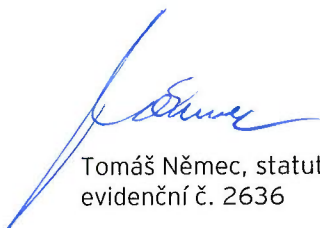
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a 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 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 Společnosti 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Tomáš Němec, statutární auditor
evidenční č. 2636

23. dubna 2026
Praha, Česká republika

MINT I. rezidenční podfond SICAV

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025**

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2025

Aktiva			
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3 Pohledávky za bankami	4	888 623	534 779
a/ splatné na požádání		3 623	14 779
b/ ostatní pohledávky		885 000	520 000
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	5	1 440 522	1 133 456
b/ ostatní pohledávky		1 440 522	1 133 456
5 Dluhové cenné papíry	7	5 968	999
a/ vládních institucí		5 968	999
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	6	1 686 825	1 261 599
b/ v ostatních subjektech		1 686 825	1 261 599
11 Ostatní aktiva	8	2	2
d/ ostatní aktiva		2	2
AKTIVA CELKEM		4 021 940	2 930 835

Pasiva			
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
4 Ostatní pasiva	9	43 576	28 171
d/ ostatní pasiva		43 576	28 171
12 Kapitálové fondy	11	3 334 299	2 465 740
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	436 924	303 646
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	11	207 141	133 278
Vlastní kapitál celkem	11	3 978 364	2 902 664
PASIVA CELKEM		4 021 940	2 930 835

Podrozvahové položky			
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
8 Hodnoty předané k obhospodařování	11	3 978 364	2 902 664
Podrozvahová aktiva celkem		3 978 364	2 902 664

tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
10 Přijaté zástavy a zajištění	22	878 616	514 694
d/ ostatní zástavy		878 616	514 694
Podrozvahová pasiva celkem		878 616	514 694

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

tis. Kč.	Poznámka	2025	2024
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	12	61 515	39 138
v tom: úroky z dluhových cenných papírů		180	172
2 Náklady na úroky a podobné náklady	13	-63	-16
v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		0	-16
5 Náklady na poplatky a provize	14	-499	-181
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	232 565	153 579
v tom : a/ nerealizovaný zisk nebo ztráta z přecenění investičních nástrojů a podílů		232 565	153 579
8 Ostatní provozní náklady		0	-290
9 Správní náklady	17	-86 377	-58 952
b/ ostatní správní náklady		-86 377	-58 952
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		207 141	133 278
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		207 141	133 278

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

MINT I. rezidenční podfond SICAV, podfond MINT rezidenční fond SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfondu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou ke dni 1. dubna 2020. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností MINT rezidenční fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond je podfondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst.2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje prostředky od veřejnosti.

Účelem Podfondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfondu měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí. Za tímto účelem může Podfond nabývat jak účasti v nemovitostních společnostech, tak přímo nemovitosti. Podfond je podfondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Podfondu upravuje jeho statut.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Investiční akcie Podfondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 31. července 2020 s přiděleným kódem ISIN CZ0008045044. Ke dni 31. prosince 2025 Fond eviduje 2 628 662 684 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2024: 2 026 721 387 ks).

Obhospodařovatelem Podfondu byla do 30. června 2022 společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202.

Dne 24. 6. 2022 vznikla společnost MINT investiční společnost a.s., se sídlem Na příkopě 1096/19, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 172 76 586, která se od 1. července 2022 stala obhospodařovatelem Fondu a jeho podfondu (dále jen „Společnost“).

Společnost je statutárním orgánem Fondu.

Depozitářem Podfondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Podfondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 15, 110 00 Praha 1, IČO: 267 04 153 (dále jen „Auditor“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Účetní závěrka Podfondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

d) Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického *„amortized cost“*),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického *„fair value through other comprehensive income“*);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického *fair value through profit or loss*);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Podfond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižena o splátky jistiny, snižena nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Podfond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Podfond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Podfonde a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou (FVTPL) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Podfond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přeceňují na reálnou hodnotu.

Zisky a ztráty z následného přecenění

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Podfondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Podfond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Podfond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Investičními aktivy Podfondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Podfond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Podfond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná a Podfond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iv. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání obchodu. Změna reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

v. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro podfond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

vi. Emitované investiční akce vydávané fondem na účet podfondu

Cenné papíry emitované Fondem (investiční akcie Podfondu) vzhledem k povinnosti odkupu Podfondem nespĺňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Podfond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje (investiční akce – IA) jako kapitálový nástroj.

vii. Pohledávky

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka. Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 5.

viii. Finanční závazky

Podfond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Podfondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Podfondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Podfondu.

f) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

h) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Podfond vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Podfond rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(h) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)

Odložená daň se vykazuje u přechodných kladných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Závazek z odložené daně je zachycen ve výši, ve které by vznikla povinnost úhrady splatné daně v budoucnu. Podfond neúčtuje o odložené daňové pohledávce z důvodu, že není pravděpodobná možnost ji v budoucnu realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

(i) Daň z přidané hodnoty

Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Podfond je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služby od zahraniční osoby s místem plnění v tuzemsku.

(j) Spřízněné strany

Spřízněné strany Podfondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 18 přílohy.

(k) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(l) Změna účetních metod platná pro běžné účetní období

Fond v roce 2025 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Použité účetní metody se neliší od metod předchozího účetního období, s výjimkou níže uvedených nových nebo novelizovaných standardů IFRS, které nejsou relevantní pro Fond:

- **IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela).**

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2025, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Vedení společnosti posoudilo, že tato novela nebude mít materiální dopad na účetnictví Fondu.

(m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

ii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iii. Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (novely)

Novely IAS 21 vyžadují převod z ne-hyperinflační funkční měny do hyperinflační měny vykazování závěrečným kurzem. Pokud je funkční měna účetní jednotky měna ne-hyperinflační ekonomiky, avšak její měnou vykazování je měna hyperinflační ekonomiky, finanční výkonnost a finanční pozice účetní jednotky se přepočtou do měny vykazování tak, že se veškeré hodnoty (tj. aktiva, závazky, položky vlastního kapitálu, výnosy a náklady) a veškeré srovnávací údaje přepočtou závěrečným kurzem k datu nejnovějšího výkazu o finanční pozici. Účetní jednotka, jejíž funkční měna i měna vykazování jsou měnou hyperinflační ekonomiky, přepracuje srovnávací údaje zahraniční jednotky, jejíž funkční měna je měnou ne-hyperinflační ekonomiky, použitím všeobecného cenového indexu na srovnávací údaje této zahraniční jednotky.

iv. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazování zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(n) Prostředky investované do Podfondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Podfondu. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

(o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

Investiční společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů Výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určování hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Podfondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty investiční akcie považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Pokud je nemovitostní společnosti poskytnutý úvěr, je tento úvěr vykázáný v reálné hodnotě a hodnota majetkové účasti je o reálnou hodnotu tohoto úvěru ponížena.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

ii. Posouzení obchodních modelů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Podfondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Podfond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro něž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Podfondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

iii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 22.

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	3 623	14 779
Poskytnuté úvěry - buy/sell operace	885 000	520 000
Celkem	888 623	534 779

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny přijatými kolaterály (cennými papíry) ve výši 878 616 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 514 694 tis. Kč).

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 440 522	1 133 456
Celkem	1 440 522	1 133 456

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 20 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny zástavními právy k pohledávkám z BÚ v celkové hodnotě 2 900 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 390 000 tis. Kč). Reálná hodnota poskytnutých úvěrů k 31.12.2025 činí 1 440 522 tis. Kč (k 31.12.2024 činila 1 133 456 tis. Kč).

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2025 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Pořizovací cena	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
MINT Living Brno Campus s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	103 260	100 %	100 %	302 719
Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	281 001	100 %	100 %	724 969
Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	25 012	100 %	100 %	176 431
Vinohradská 180 s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	1 110	100 %	100 %	198 023
Vinohradská 180 Development s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	152 360	100 %	100 %	284 683
Celkem			562 743			1 686 825

* Společnost je auditovaná.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

Podfond k 31. prosinci 2024 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Požizovací cena	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
MINT Living Brno Campus s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	103 260	100 %	100 %	255 232
Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	228 001	100 %	100 %	616 582
Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	25 012	100 %	100 %	136 671
Vinohradská 180 s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	1 110	100 %	100 %	88 775
Vinohradská 180 Development s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	152 360	100 %	100 %	164 339
Celkem			509 743			1 261 599

* Společnost je auditovaná.

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

Citlivostní analýza

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti MINT Living Brno Campus s.r.o. k 31. prosinci 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Vzhledem ke struktuře nemovitosti ve vlastnictví majetkové účasti byla analýza provedena zvlášť pro rezidenční a komerční prostory. Rezidenční část nemovitosti v majetku společnosti byla k 31. prosinci 2025 oceněna na 606 738 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 559 084 tis. Kč). Komerční část nemovitosti v majetku společnosti byla k 31. prosinci 2025 oceněna na 174 008 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 190 159 tis. Kč).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 605 111 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 557 575 tis. Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 608 374 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 560 602 tis. Kč).

V případě zvýšení ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 637 075 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 587 038 tis. Kč) a v případě snížení ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 576 401 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 531 130 tis. Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o. k 31. prosinci 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. prosinci 2025 oceněna na 1 853 861 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 791 370 tis. Kč).

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 747 318 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 688 414 tis. Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 1 974 242 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 907 688 tis. Kč).

V případě zvýšení ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 1 944 240 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 878 495 tis. Kč) a v případě snížení ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 763 439 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 704 268 tis. Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. k 31. prosinci 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. prosinci 2025 oceněna na 486 525 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 460 480 tis. Kč).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 461 186 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 436 497 tis. Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 514 811 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 487 253 tis. Kč).

V případě zvýšení ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 510 030 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 481 953 tis. Kč) a v případě snížení ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 462 564 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 437 592 tis. Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Vinohradská 180 s.r.o. k 31. prosinci 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. prosinci 2025 oceněna na 886 900 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 877 400 tis. Kč).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 835 300 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 826 400 tis. Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 945 100 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 935 000 tis. Kč).

V případě zvýšení ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 929 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 919 800 tis. Kč) a v případě snížení ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 844 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 835 000 tis. Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Vinohradská 180 Development s.r.o. k 31. prosinci 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. prosinci 2025 oceněna na 1 923 101 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 894 569 tis. Kč).

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 812 578 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 785 686 tis. Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 2 047 977 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 2 017 593 tis. Kč).

V případě zvýšení ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 2 016 895 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 986 938 tis. Kč) a v případě snížení ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 829 306 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 802 201 tis. Kč).

7 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dluhové CP oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty (FVTPL)	5 968	999
vydané vládními subjekty	5 968	999
Celkem	5 968	999

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodních vztahů	2	0
Celkem	2	0

9 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dohadné účty pasivní	43 569	27 922
Závazky z obchodního styku	7	250
Celkem	43 576	28 172

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2025 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 125 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 86 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 28 911 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 18 237 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 10 710 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 8 220 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 242 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 145 tis. Kč), poplatky za administraci ve výši 3 401 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 003 Kč) a ostatní náklady na ocenění ve výši 181 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 181 Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2025 představují závazky z titulu neuhrazených dodavatelských faktur ve výši 5 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 248 tis. Kč) a ostatní nesaldokontní závazky ve výši 2 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 2 tis. Kč).

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

10 REZERVA NA DAŇ

Vzhledem k zápornému daňovému základu pro výpočet daně z příjmů právnických osob nebyla v účetním období roku 2024 a 2025 tvořena rezerva na daň.

11 FONDOVÝ KAPITÁL

	31.12.2025	31.12.2024
Fondový kapitál (tis. Kč)	3 978 364	2 902 664
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	2 628 662 684	2 026 721 387
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,5135	1,4322

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (Fondového kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Fondovým kapitálem Podfondu se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet investičních akcií	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2025	2 026 721 387	2 465 740
Prodané investiční akcie	889 799 897	1 289 411
Odkoupené investiční akcie	-287 858 600	-420 852
Oceňovací rozdíl		0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	2 628 662 684	3 334 299

tis. Kč	Počet investičních akcií	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 424 742 053	1 625 111
Prodané investiční akcie/podílové listy	715 950 491	998 465
Odkoupené investiční akcie/podílové listy	-113 971 157	-157 836
Oceňovací rozdíl		0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	2 026 721 387	2 465 740

Rozdělení zisku

Čistý účetní zisk za rok 2025 ve výši 207 141 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozdělených zisků minulých období.

Čistý účetní zisk za rok 2024 ve výši 133 278 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých období.

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

11 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2025

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové Podfondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek					
k 1. lednu 2025	0	2 465 740	303 646	133 278	2 902 664
Prodej investičních akcií	0	1 289 411	0	0	1 289 411
Odkup investičních akcií	0	-420 852	0	0	-420 852
Převod hospodářského výsledku	0	0	133 278	-133 278	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	207 141	207 141
Zůstatek					
k 31. prosinci 2025	0	3 334 299	436 924	207 141	3 978 364

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové Podfondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek					
k 1. lednu 2024	0	1 625 111	175 367	128 279	1 928 757
Prodej investičních akcií	0	998 465	0	0	998 465
Odkup investičních akcií	0	-157 836	0	0	-157 836
Převod hospodářského výsledku	0	0	128 279	-128 279	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	133 278	133 278
Zůstatek					
k 31. prosinci 2024	0	2 465 740	303 646	133 278	2 902 664

12 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 3 978 364 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024: 2 902 664 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 18.

13 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Úroky z buy/sell operací	30 353	14 650
Úroky z termínovaných vkladů	419	687
Úroky z dluhových cenných papírů	180	172
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	30 563	23 629
Celkem	61 515	39 138

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

14 NÁKLADY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Úroky sell/buy operace	63	0
Úroky z dluhových cenných papírů	0	16
Celkem	63	16

15 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	20	23
Ostatní poplatky	479	158
Celkem	499	181

16 ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů a majetkových účastí	372 226	383 906
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek a úvěrů	-139 648	-230 320
Zisk/ztráta z operací s cennými papíry	-13	-7
Celkem	232 565	153 579

17 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Ostatní provozní náklady	0	290
Celkem	0	290

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady na statutární audit	246	182
Náklady na právní, daňové a ostatní poradenství	0	363
Náklady na obhospodařování	54 308	33 500
Náklady na výkonnostní odměnu	10 710	8 220
Náklady na administraci	5 332	2 100
Náklady na služby Depozitáře	2 589	1 517
Náklady na investiční poradenství	12 162	12 162
Ostatní správní náklady	1 030	908
Celkem	86 377	58 952

Podfond je obhospodařován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Náklady na obhospodařování Podfondu činily v souladu se statutem Podfondu 1,50 % z hodnoty fondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Podfondu 0,07 % hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	207 141	133 278
Položky upravující základ daně		
Položky zvyšující základ daně	139 811	230 384
Položky snižující základ daně	-372 358	-383 906
Základ daně	-25 406	-20 244
Upravený základ daně	-25 406	-20 244
Sazba daně v %	5%	5%
Daň z příjmů za běžné období	0	0
Daň splatná za běžné účetní období celkem	0	0

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2025	2024
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti		
- MINT Living Brno Campus s.r.o.	194 335	189 073
Úvěr poskytnutý společnosti		
- Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o.	784 313	739 214
Úvěr poskytnutý společnosti		
- Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	107 877	88 910
Úvěr poskytnutý společnosti		
- Vinohradská 180 s.r.o.	220 678	116 259
Úvěr poskytnutý společnosti		
- Vinohradská 180 Development s.r.o.	133 320	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	39 801	26 456
<hr/>		
tis. Kč	2025	2024
Výnosy		
Úrokové výnosy	30 564	23 629
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	65 018	53 881
Investiční poradenství	12 162	12 162
Náklady na ocenění obchodních podílů	723	723

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Podfondu.

V roce 2020 poskytl Podfond své dceřiné společnosti MINT Living Brno Campus s.r.o. provozní úvěr v max. výši 220 000 tis. Kč. Dne 24. října 2025 byl dodatkem č. 1 úvěrový rámec navýšen na 300 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 170 949 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 160 949 tis. Kč).

K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 38 032 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 28 849 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2030.

V roce 2021 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o. provozní úvěr v max. výši 800 000 tis. Kč. Dne 6. prosince 2024 byl dodatkem č. 3 úvěrový rámec navýšen na 1 000 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 835 500 tis. Kč (k 31.12.2024 jistina činila 835 500 tis. Kč).

K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 34 098 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 16 135 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2029.

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2021 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. provozní úvěr v max. výši 200 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 164 801 tis. Kč (k 31. prosinci 2024 jistina činila 139 801 tis. Kč).

K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 4 060 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 644 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2036

V roce 2022 uzavřel Podfond se svou dceřinou společností Vinohradská 180 s.r.o. smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem 2 000 tis. Kč. Dne 5. prosince 2025 byl dodatkem č. 2 úvěrový rámec navýšen na 400 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 330 550 tis. Kč. (k 31. prosinci 2024: 181 900 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2025 uzavřel Podfond se svou dceřinou společností Vinohradská 180 Development s.r.o. smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem 1 000 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 232 500 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2025 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 65 018 tis. Kč, hrazené společností MINT investiční společnost, a.s. (k 31. prosinci 2024: 41 719 tis. Kč).

V roce 2025 Podfond realizoval náklady na investiční poradenství ve výši 12 162 tis. Kč, hrazeném společností Mint residential AM, s.r.o. a MINT Residential Management s.r.o. (k 31. prosinci 2024: 12 162 tis. Kč hrazeném společností Mint residential AM, s.r.o.).

V roce 2025 Podfond realizoval náklady na ocenění obchodních podílů ve výši 723 tis. Kč, hrazené MINT investiční společností, a.s. (k 31. prosinci 2024: 723 tis. Kč).

21 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	61 515	39 138	0	0	61 515	39 138
Náklady na úroky	-63	-16	0	0	-63	-16
Náklady na poplatky a provize	-499	-181	0	0	-499	-181
Zisk nebo ztráta z finančních operací	232 565	153 579	0	0	232 565	153 579
Ostatní provozní náklady	0	-290	0	0	0	-290
Správní náklady	-86 377	-58 952	0	0	-86 377	-58 952

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

22 PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Přijaté zástavy – kolaterály -cenné papíry	878 616	514 694
Přijaté zástavy – zástavní práva k pohledávkám	2 900 000	1 390 000
Celkem	3 778 616	1 904 694

Přijaté zástavy a zajištění ve výši 878 616 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 514 694 tis. Kč) představují cenné papíry přijaté k zajištění v rámci reverzních repo operací. Přijaté zástavy a zajištění ve výši 2 900 000 tis. Kč (2024: 1 390 000 tis. Kč) představují zástavní práva k pohledávkám v rámci poskytnutých úvěrů.

23 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2025			
Pohledávky za bankami	888 623	0	888 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 440 522	0	1 440 522
Dluhové cenné papíry	5 968	0	5 968
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 686 825	0	1 686 825
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-5	-5
Celkem	4 021 938	-5	4 021 933

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	534 779	0	534 779
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 133 456	0	1 133 456
Dluhové cenné papíry	999	0	999
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 261 599	0	1 261 599
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-247	-247
Celkem	2 930 833	-247	2 930 586

24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora.

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg, vypočtenou podle metodiky Bloomberg CBBT jako průměr exekutivních publikovaných kotací ke dni ocenění (kurz mid).

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů, pro něž nelze určit hodnotu podle Bloomberg CBBT, se provede ocenění závěrečnou kotací ke dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg vypočtenou podle metodiky Bloomberg BGN jako průměr všech relevantních (tedy i neexekutivních) kotací publikovaných ke dni ocenění nebo data poskytnutá společností Nordic Bond Pricing.

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, použije se v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování a se souhlasem Depozitáře metoda diskontovaných peněžních toků. Použitý diskontní faktor se skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti platné k datu ocenění a rizikové přírážky, která vychází z především z kreditní přírážky související s emitentem. Tu je možné odvodit z kreditní přírážky více likvidního dluhopisu téhož emitenta upravenou o specifika oceňovaného dluhopisu (např. splatnost, měna), nebo z odhadu kreditní přírážky daného emitenta na základě porovnání s jinými emitenty o stejném

24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

kreditním profilu. Konkrétní postupy pro stanovení složek diskontního faktoru (kreditní, likviditní a další marže) určí Výbor pro oceňování aktiv.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(c) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(e) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud existují věrohodné informace o změně hodnoty takového cenného papíru od poslední vyhlášené hodnoty do Dne ocenění, je možné k ocenění využít upravenou hodnotu tohoto cenného papíru. O použití úpravy rozhoduje Výbor pro oceňování aktiv a aplikuje pouze se souhlasem depozitáře Fondu.

(f) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátoru Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitosti určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

Pro ocenění úvěrů poskytnutých do nemovitostních SPV vlastněných (pod)fondem nejméně z 90% se používá metoda očekávaných budoucích splátek úvěru diskontovaných standardně používanou bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži podle ratingu společnosti. Nemovitostním SPV je paušálně přisouzen rating BBB-.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla dvakrát ročně.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2025				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	888 623	0	888 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 440 522	1 440 522
Dluhové cenné papíry	5 968	0	0	5 968
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 686 825	1 686 825
Celkem	5 968	888 623	3 127 347	4 021 938
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	0	-5	-5
Celkem	0	0	-5	-5

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2024				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	534 779	0	534 779
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 133 456	1 133 456
Dluhové cenné papíry	999	0	0	999
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 261 599	1 261 599
Celkem	999	534 779	2 395 055	2 930 833
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	0	-247	-247
Celkem	0	0	-247	-247

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

Citlivostní analýza k významným nepozorovatelným vstupům u ocenění úvěrů spřízněným stranám

V případě úvěrů oceňovaných interním modelem jsou budoucí splátky úvěru diskontovány bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži. V tabulce níže je uvedena hodnota příznivého/nepříznivého dopadu na ocenění předmětných úvěrů v portfoliu v případě snížení/ zvýšení nepozorovatelného vstupu (kreditní marže) o 100bps (-1%/ +1%).

K 31. prosinci 2025 (tis. Kč)

Úvěry spřízněným osobám oceňované modelem	Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Celkem	Kreditní marže (-100bps/+100bps)	73 558	-68 534

K 31. prosinci 2024 (tis. Kč)

Úvěry spřízněným osobám oceňované modelem	Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Celkem	Kreditní marže (-100bps/+100bps)	51 893	-48 403

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

24 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě – Úroveň 3

Následující tabulka zobrazuje rekongiliaci počátečních a konečných stavů finančních aktiv, která jsou vykázána v reálné hodnotě na základě oceňovacích technik, které jsou založeny na tržně nepozorovatelných vstupech:

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
1. ledna 2025 celkem	1 133 456	1 261 599
Nákupy, vznik, pořízení	423 650	53 000
Prodeje, splacení	-7 500	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	30 564	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-139 648	372 226
31. prosince 2025 celkem	1 440 522	1 686 825

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
1. ledna 2024 celkem	897 347	697 693
Nákupy, vznik, pořízení	472 300	180 000
Prodeje, splacení	-29 500	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	23 629	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-230 320	383 906
31. prosince 2024 celkem	1 133 456	1 261 599

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Podfond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Podfond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií Podfondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

V důsledku investic Podfondu do nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Podfond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držených v portfoliu. V souladu se statutem Podfondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitostí v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
Podíly v nemovitostních společnostech		31. prosince 2025	31. prosince 2024
MINT Living Campus Brno s.r.o.	2020	7,53 %	8,71 %
Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	18,03 %	21,04 %
Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021	4,39 %	4,66 %
Vinohradská 180 s.r.o	2022	4,92 %	3,03 %
Vinohradská 180 Development s.r.o.	2022	7,08 %	5,61 %

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Podfondu, a to například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Podfond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů podfondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je podfond vystaven.

Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních Podfondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních Podfondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Podfondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Podfondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko. Podfond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Podfondu.

Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Podfondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2025

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	888 623	0	0	888 623
Pohl. za nebank. subjekty	1 440 522	0	0	1 440 522
Dluhové cenné papíry	5 968	0	0	5 968
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 686 825	0	0	1 686 825
Ostatní aktiva	2	0	0	2
Celkem	4 021 940	0	0	4 021 940

31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	534 779	0	0	534 779
Pohl. za nebank. subjekty	1 133 456	0	0	1 133 456
Dluhové cenné papíry	999	0	0	999
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 261 599	0	0	1 261 599
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Celkem	2 930 833	0	0	2 930 833

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Státní sektor	5 968	999
<i>v tom: obchodované na burze CP Praha</i>	5 968	999
<i>obchodované na jiném trhu CP</i>	0	0
Celkem	5 968	999

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2025	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	888 623	0	888 623	878 616	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	1 440 522	0	1 440 522	2 900 000	Zástavní práva k pohledávkám z BU
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 686 825	0	1 686 825	0	XX

31. prosince 2024	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	534 779	0	534 779	514 694	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	1 133 456	0	1 133 456	1 390 000	Zástavní práva k pohledávkám z BU
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 261 599	0	1 261 599	0	XX

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů. Z důvodů investic do zahraničních cenných papírů mohou v důsledku takových pohybů kolísat výsledky Podfondu. Podfond přistoupil v roce 2021 k používání měnových nástrojů za účelem snížení kurzového rizika a eliminace dopadů neočekávaných změn měnových kurzů do výsledku Podfondu.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku.

31. prosince 2025

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	888 623	888 623
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	1 440 522	1 440 522
Dluhové cenné papíry	0	0	5 968	5 968
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 686 825	1 686 825
Ostatní aktiva	0	0	2	2
Celkem aktiva	0	0	4 021 940	4 021 940
Ostatní pasiva	0	0	43 576	43 576
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	3 978 364	3 978 364
Celkem pasiva	0	0	4 021 940	4 021 940

31. prosince 2024

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	534 779	534 779
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	1 133 456	1 133 456
Dluhové cenné papíry	0	0	999	999
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 261 599	1 261 599
Ostatní aktiva	0	0	2	2
Celkem aktiva	0	0	2 930 835	2 930 835
Ostatní pasiva	0	0	28 171	28 171
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	2 902 664	2 902 664
Celkem pasiva	0	0	2 930 835	2 930 835

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb.

Společnost řídí tržní rizika Podfondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Podfondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investiční limitů podfondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých podfondů, obecně závaznými předpisy a regulačními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Podfondu v účetních hodnotách uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění, změny kupónové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	888 623	0	0	0	0	888 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	978 648	461 874	0	1 440 522
Dluhové cenné papíry	2 991	2 977	0	0	0	5 968
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 686 825	1 686 825
Ostatní aktiva	2	0	0	0	0	2
Celkem aktiva	891 616	2 977	978 648	461 874	1 686 825	4 021 940
Ostatní pasiva	43 576	0	0	0	0	43 576
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 978 364	3 978 364
Celkem pasiva	43 576	0	0	0	3 978 364	4 021 940
Čistá úroková pozice	848 040	2 977	978 648	461 874	-2 291 539	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	534 779	0	0	0	0	534 779
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 133 456	0	0	1 133 456
Dluhové cenné papíry	0	999	0	0	0	999
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 261 599	1 261 599
Ostatní aktiva	2	0	0	0	0	2
Celkem aktiva	534 781	999	1 133 456	0	1 261 599	2 930 835
Ostatní pasiva	28 171	0	0	0	0	28 171
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 902 664	2 902 664
Celkem pasiva	28 171	0	0	0	2 902 664	2 930 835
Čistá úroková pozice	506 610	999	1 133 456	0	-1 641 065	0

MINT I. rezidenční podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Podfondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Podfond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů.

Společnost řídí riziko likvidity Podfondů aplikací těchto nástrojů:

- a) limity,
- b) evidenci významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- c) zátěžovým a zpětným testováním likvidity Podfondů v souladu s platnou legislativou.

Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve Podfondovém kapitálu, nicméně statut Podfondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Podfondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	888 623	0	0	0	0	888 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	978 648	461 874	0	1 440 522
Dluhové cenné papíry	1 055	995	3 918	0	0	5 968
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 686 825	1 686 825
Ostatní aktiva	2	0	0	0	0	2
Celkem aktiva	889 680	995	982 566	461 874	1 686 825	4 021 940
Ostatní pasiva	43 576	0	0	0	0	43 576
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 978 364	3 978 364
Celkem pasiva	43 576	0	0	0	3 978 364	4 021 940
Čistá likviditní pozice	846 104	995	982 566	461 874	-2 291 539	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	534 779	0	0	0	0	534 779
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 133 456	0	0	1 133 456
Dluhové cenné papíry	0	999	0	0	0	999
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 261 599	1 261 599
Ostatní aktiva	2	0	0	0	0	2
Celkem aktiva	534 781	999	1 133 456	0	1 261 599	2 930 835
Ostatní pasiva	28 171	0	0	0	0	28 171
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 902 664	2 902 664
Celkem pasiva	28 171	0	0	0	2 902 664	2 930 835
Čistá likviditní pozice	506 610	999	1 133 456	0	-1 641 065	0

25 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu podfondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Podfondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Podfondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

tis. Kč	31. prosince 2025		31. prosince 2024	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	44 %/ 17,82 %	0	35,6 %/ 14,29 %	0
Změna úrokových sazeb	0,87 %	515	0,87 %	357
Apreciace/depreciace měny fondu	10,1 %	0	22,6 %	0
Změna cen na trhu s nemovitostmi	8,5 %	0	7,5 %	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30,00 %	432 157	30,00 %	340 037

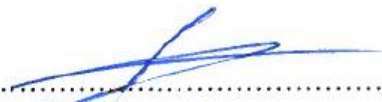
26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 23.dubna 2026

Podpis statutárního zástupce


.....
MINT investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Erikem Janovským, pověřeným zmocněncem

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Udržitelnou investicí rozumíme investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, aniž způsobí environmentální nebo sociální cíl významně poškozuje a přechází, do nichž investováno, držují postupy nebo správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém nově uvedený v nařízení (EU) 2020/852, kterým stanoví seznam environmentálně udržitelných hospodářských činností. Uvedené nařízení neobsahuje seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálními cíli mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: MINT I. rezidenční podfond SICAV
Identifikační kód právnické osoby: LEI 315700JA6ABFVTV4QX64

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši: ___%

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl udržitelné investice se sociálním cílem ve výši ___%

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

Prosazoval E/S vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Podfond podporuje environmentální a sociální charakteristiky, jak je popsáno v článku 8 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 (dále jen „Nařízení SFDR“). Konkrétně finanční produkt podporuje environmentální a sociální charakteristiky tím, že na všechna držená aktiva (nemovitosti v portfoliu) uplatňuje postupné snižování energetické náročnosti budov tak, aby většina portfolia splňovala PENB A, B nebo C a následující obecné principy:

Udržitelné vlastnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

- Podpora energetické efektivity budov – finanční produkt usiluje o snížení energetické spotřeby a negativních dopadů na životní prostředí.
- Odpovědné hospodaření s vodou – zahrnuje opatření a strategie vedoucí k efektivnímu, udržitelnému a odpovědnému využívání vodních zdrojů s cílem minimalizovat plýtvání vodou a chránit ekosystémy spojené s vodními zdroji.
- Šetrné nakládání a aktivní recyklace odpadů – představuje systematický přístup k minimalizaci odpadů, podporující efektivní třídění a opětovné využívání materiálů s cílem snížit negativní dopady na životní prostředí.
- Snížování emisí skleníkových plynů – spočívá v optimalizaci technologické stránky budov, která zahrnuje implementaci energeticky efektivních systémů a inovativních technologií s cílem minimalizovat celkové emise a přispět k udržitelnějšímu provozu stavebních objektů.

V sociálním kontextu produkt sleduje vlastnosti odpovědného zaměstnavatele, udržuje dlouhodobé a korektní vztahy se zainteresovanými stranami (investory, klienty, nájemci, bankami atd.) a klade důraz na transparentnost a pravidelné zveřejňování informací.

Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Fond nezohledňoval v roce 2025 hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. V rámci podfondu jsou monitorovány následující ukazatele udržitelnosti:

Ukazatel udržitelnosti	Hodnota	Jednotka
Energetická intenzita	95,97	kWh/m ²
Intenzita emisí skleníkových plynů	175,59	kg CO ₂ e/m ²
Intenzita spotřeby vody	0,957	m ³ /m ²
Intenzita produkovaných odpadů	6,502	kg/m ²

...a ve srovnání s předchozími obdobími?

Ukazatel udržitelnosti	Hodnota 2025	Hodnota 2024	Jednotka
Energetická intenzita	95,97	83,64	kWh/m ²
Intenzita emisí skleníkových plynů	175,59	66,29	kg CO ₂ e/m ²
Intenzita spotřeby vody	0,957	0,780	m ³ /m ²
Intenzita produkovaných odpadů	6,502	6,088	kg/m ²

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat environmentální nebo sociální cíle.



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

nam zahrnuje investice, které představují největší díl investic tohoto finančního produktu během referenčního období, jímž je: 01.2025 – 12.2025

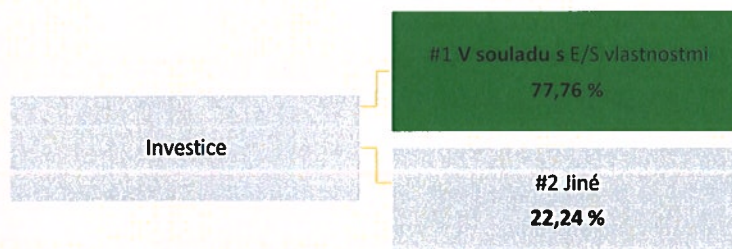
Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	Nemovitosti	37,53 %	ČR
Poskytnutý REPO úvěr	Finanční aktiva	22,00 %	ČR
Mint Living Brno Campus s.r.o.	Nemovitosti	12,36 %	ČR
Vinohradská 180 s.r.o. (Mint Living Praha Hloubětín) - výstavba	Nemovitosti	10,41 %	ČR
Vinohradská 180 Development s.r.o. (Mint Living Praha Vysočanský mlýn, 3. etapa (budova E)) – výstavba	Nemovitosti	10,39 %	ČR
Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	Nemovitosti	7,07 %	ČR
Ostatní (Peněžní prostředky a dluhové cenné papíry)	Finanční aktiva	0,24 %	ČR



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Jaká byla alokace aktiv?

Alokace aktiv
zobrazuje podíl
investic do
okretních
aktiv.



Kategorie #1 V souladu s E/S vlastnostmi zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie #2 Jiné zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Investice byly provedeny v oblasti nemovitostí (CZ-NACE : L68), výstavby budov (CZ-NACE : F41) a v oblasti finančního trhu.

Investice v souladu s
environmentálními
cíli jsou
zobrazeny jako podíl



Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Investice představující
odíl příjmů z
environmentálních
činností, do nichž
je investováno,
včetně
kapitálových
výdajů (CAPEX)
zaměřených na
investice společnosti,
do nichž je
investováno,
apř. do přechodu
na zelenou
ekonomiku,
včetně
operačních
výdajů (OPEX)
zaměřených na
environmentální
činnosti,
do nichž
je investováno.

0 %. Investiční strategie Podfondu nemá za cíl investování do hospodářských činností s environmentálním cílem, které jsou v souladu s taxonomií EU. Fond neprováděl udržitelné investice s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU, jelikož:

- ve vztahu k aktivům ve svém portfoliu nebyl prozatím vypracován adaptační klimatický plán

V návaznosti na výše uvedené zkoumání obhospodařovatel Fondu vyhodnotil míru souladu udržitelných investic Fondu s environmentálními cíli v souladu s taxonomií EU.

Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹²?

¹² Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

úroveň souladu s
 onomií EU zahrnují
 éria pro fosilní
 n omezení emisí a
 chod na energii
 ě obnovitelných
 ojú nebo
 <ouhliková paliva
 konce roku 2035.
 <ud jde o jadernou
 <rgii, kritéria
 <rnují komplexní
 <idla bezpečnosti a
 <ládání s odpady.

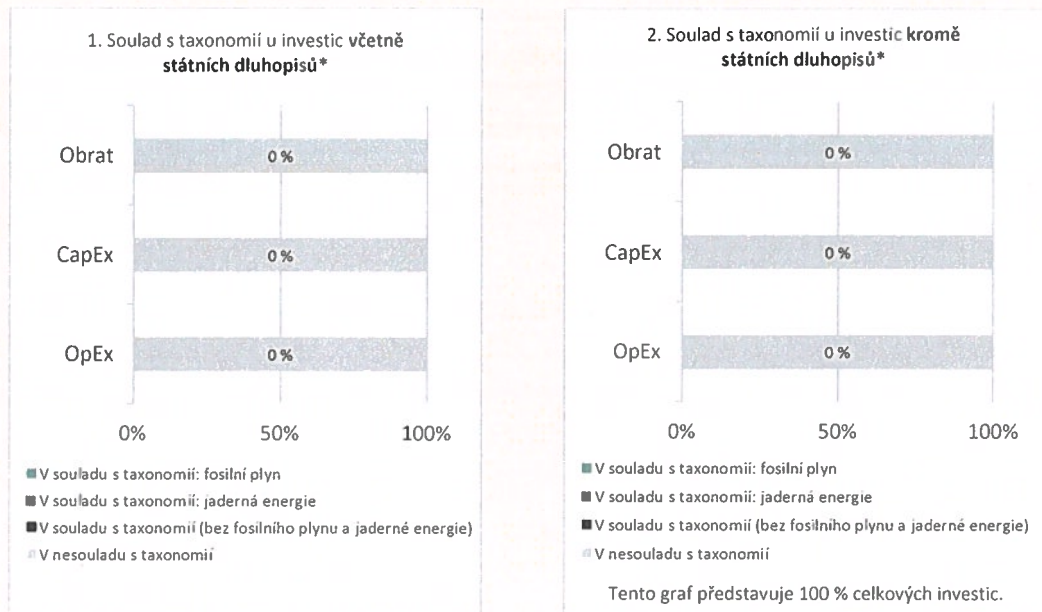
Podpůrné činnosti
 no umožňují, aby
 ě činnosti
 namně přispívaly k
 <ironmentálnímu

Prochodné činnosti
 < činnosti, pro než
 <ud nejsou k
 <ozici
 <ouhlikové
 <ernativy a mimo
 ě platí, že jejich
 <vně emisí
 <nikových plynů
 <ovídají nejlepším
 <edkům.

Fosilní plyn Jaderná energie

✘ Ne

Níže uvedené grafy znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

0 %.



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Položka #2 Jiné může zahrnovat hotovost, fondy peněžního trhu a deriváty. Takové investice mohou být použity pouze k efektivnímu řízení portfolia s výjimkou derivátů, které mohou sloužit k měnovému, úrokovému či jinému zajištění.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Z hlediska environmentálních vlastností na úrovni jednotlivých aktiv je kladen důraz na energetickou efektivitu provozu budov.

Fond zveřejňuje informace o plnění environmentálních a sociálních vlastností v rámci výroční zprávy Fondu obsahující přílohu pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení SFDR a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852.