

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

## MINT I. rezidenční podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	15
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	18
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	23
■ Účetní závěrka	26

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, za rozhodné období 1.1.2021 až 31.12.2021

### A. ÚDAJE O PODFONDU

#### Název podfondu

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

#### ISIN

CZ0008045044

#### Sídlo

Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 773/4, PSČ 110 00

#### 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

Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 773/4, PSČ 110 00

#### 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 fondu**

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s.

Vedoucí osobou je Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou je Petr Nemerád.

## **C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI**

### **Název společnosti**

Conseq Funds investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126

### **IČO**

248 37 202

### **Sídlo**

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

### **Uzavřené smlouvy**

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 1. dubna 2020. Dodatek č. 1 smlouvy o výkonu funkce ze dne 30.6.2021. Dodatek č. 2 smlouvy o výkonu funkce ze dne 31.12.2021.

Smlouva o poradenství při investování uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností Mint residential AM, s.r.o. dne 20.12.2020.

Dodatek č. 12 smlouvy o zastoupení při některých činnostech souvisejících s kolektivním investováním (ZISIF), prostřednictvím kterého byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a. s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO 264 42 671, byl uzavřen dne 1. července 2020.

### **Stručný popis zkušeností a znalostí**

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

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

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od července 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeré Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akcemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

## 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 odporníků,
- příprava a realizace realitních investic,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití.

Výkonnost k 31. 12. 2021

	Výkonnost
1 měsíc	2,60 %
3 měsíce	3,42 %
6 měsíců	4,10 %
1 rok	9,17 %
Celkem	13,97 %

V roce 2021 podfond uskutečnil dvě akvizice rezidenčních projektů v Praze a v Plzni, které budou dokončeny v Q4 2023, respektive Q4 2022. Ke konci roku 2021 byly v portfoliu fondu celkem tři projekty s počtem bytů přesahujícím 400 bytů a 3 600 m<sup>2</sup> kancelářských a obchodních prostor.

V Praze Vysočanech podfond podepsal skrze svou akviziční společnost Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. kupní smlouvu s Metrostav Development a.s. na 100% podíl ve společnosti, která je developerem první fáze nově vznikajícího areálu Vysočanského mlýna. Rezidenční komplex Vysočanského mlýna se nachází v širším centru Prahy, na místě bývalých pekáren Odkolek. V docházkové vzdálenosti do 5 minut od areálu je plná občanská vybavenost, centrum města je dostupné metrem do 10 minut. V projektu bude více než 200 bytů na ploše bezmála 12 000 m<sup>2</sup>. Pronájem v projektu s názvem Mint Living Praha Vysočanský mlýn bude zahájen v druhé polovině roku 2023.

V Plzni Skvrňanech podfond podepsal skrze svou akviziční společnost Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. kupní smlouvu s Trigema Real Estate a.s. na 100% podíl ve společnosti, která je developerem 4 bytových domů v nově vznikajícím projektu, čítajícím celkem 7 bytových domů, na západě Plzně s kvalitní dopravní dostupností do centra města (do 15 minut). V docházkové vzdálenosti do 5 minut od areálu se nachází kompletní občanská vybavenost. V projektu bude více než 100 bytů na ploše přesahující 5 000 m<sup>2</sup>. Pronájem v projektu s názvem Mint Living Plzeň Skvrňany bude zahájen na konci roku 2022.

Brněnský projekt vlastněný společností Mint Living Brno Campus s.r.o., zakoupený v roce 2020, je moderní areál dokončený v roce 2012, obsahuje 120 vybavených bytů na 4 605 m<sup>2</sup> a 3 574 m<sup>2</sup> kancelářských a obchodních prostor.

V roce 2020 výbor odborníků konzervativně stanovil tzv. Covid rezervu v ocenění. Účelem rezervy bylo zohlednění možných negativních dopadů pandemie koronaviru na obsazenost rezidenční části budovy. Rezerva byla vytvořena na neobsazenost bytových jednotek ve výši 20 % po dobu 24 měsíců. Negativní dopad se však neprojevil a výbor odborníků tuto rezervu k 30.6.2021 rozpustil, zároveň ale byla vytvořena rezerva na plánovanou rekonstrukci bytových jednotek, která byla k 31.12.2021 ve výši 40 mil. Kč.

Obsazenost projektu k 31.12.2021 byla 99,3 %, z čehož rezidenční část projektu byla pronajata z 98,8% (1 volný byt) a komerční část byla plně pronajata v rámci nájemní smlouvy s obchodní společností bývalého vlastníka na všechny kancelářské a obchodní prostory do konce roku 2025.

#### **E. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMÉNÍ PODFONDU ZA CENU,**

**kteřá 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.

#### **F. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,**

**kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2020 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období**

V roce 2021 bylo vydáno 571 214 869 investičních akcií a odkoupeno 87 610 548 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2020 bylo v oběhu 751 163 091 ks investičních akcií Podfondu.

#### **G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

K 31. prosinci 2021 připadal na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,1397 Kč.

#### **H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU**

<b>Podíl v % na aktivech celkem</b>	<b>31. prosince 2020</b>	<b>31. prosince 2021</b>
Pohledávky za bankami	19,70 %	45,16 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	41,88 %	32,48 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	38,29 %	22,35 %
Ostatní aktiva	0,13 %	0,01 %

## I. 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 pouze buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 150 811 tis. Kč za rok 2021 které tvoří 17,27% objemu aktiv Fondu k 31.12.2021.

### 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 buy-sell operací na účet Fondu byly využívány tyto protistrany: Česká Spořitelna, a.s. 31. prosinci 2021 byl nevypořádan jeden obchod s protistranou Česká Spořitelna a.s. v objemu 320 000 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 clearing (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

Kolaterál je uschován u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v průměrné hrubé výši 155 263 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.	1 280 666,67	100 %	15 644,44	100

## J. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla a navýšila se na 873 mil. Kč (k 31.12.2020 výše aktiv 580 mil. Kč) a to především z důvodu úpisu do Podfondu, poskytnutí úvěrů a nákupu dalších obchodních podílů ve společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn, s.r.o. a Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.



## K. 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
31.12.2019	-	-
31.12.2020	279 321 724,73	1,0440
31. 12. 2021	856 113 041,38	1,1397

## L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

kteří 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

## M. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo ke změnám ve statutu Fondu.

## N. 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“).

## O. 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 Fondu (viz bod N výše).

## P. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,

v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

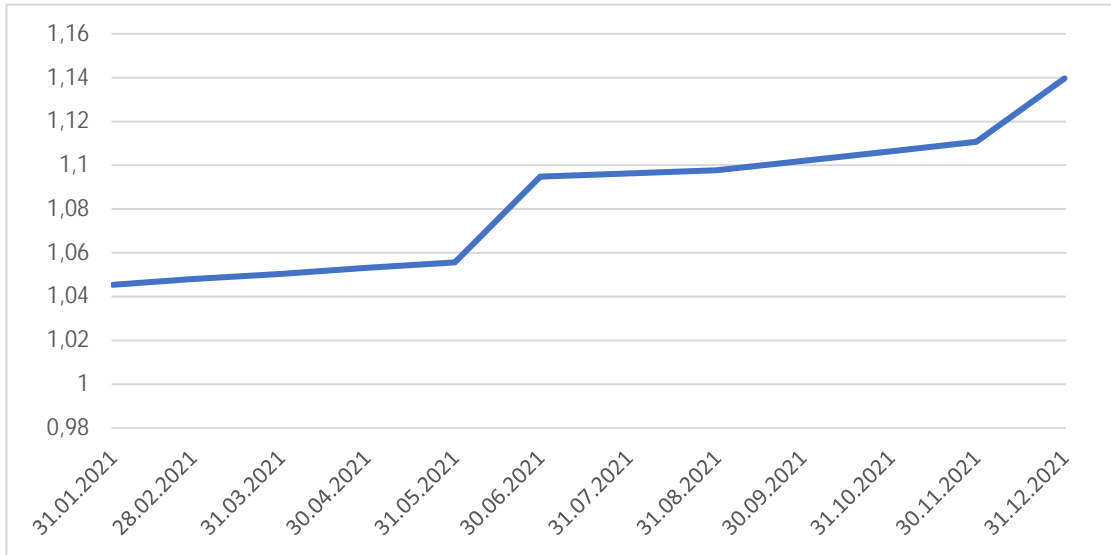
## Q. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2021, 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. 2021 (v tis. Kč):</i>
<b>Finanční aktiva:</b>				
Peněžní prostředky		8,53 %	74 488	74 488
Poskytnutý REPO úvěr		36,64 %	320 000	319 984
<b>Majetkové účasti:</b>				
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Brno Campus s.r.o.	2020	18,84 %	103 260	164 525
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	2,77 %	1	24 209
<b>Poskytnuté úvěry:</b>				
Úvěr společnosti Mint Living Brno Campus s.r.o.	2020	14,16 %	116 149	123 688
Úvěr společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	8,36 %	125 0001	125 000
Úvěr společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021	2,29%	35 000	35 000

**Q. 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), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



**R. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU 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.

**S. 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, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

**T. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

## U. 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. dubna – 31. prosince 2020 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 350 tis. Kč. Za rozhodné období 1.ledna - 31.prosince 2021 činily náklady na úplatu za obhospodařování 6 762 tis. Kč.

Za období 1. dubna – 31. prosince 2020 činily náklady na výkon funkce depozitáře 116 tis. Kč. Za rozhodné období 1.ledna – 31.prosince 2021 činily náklady na výkon funkce depozitáře 532 tis. Kč.

Za období 1. dubna – 31. prosince 2020 činily náklady na služby auditora 169 tis. Kč. Za rozhodné období 1. ledna – 31. prosince 2021 činily náklady na služby auditora 151 tis. Kč.

Za období 1. dubna – 31. prosince 2020 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 30 tis. Kč. Za rozhodné období 1.ledna – 31.prosince 2021 nebyla daň z příjmů vypočtena z důvodu záporného základu pro výpočet daně.

## V. 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 nemovitostním 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.

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

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

Fond v rozhodném období vyplatil odměny členům výboru odborníků ve výši 360 tis. Kč.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2021 činily 23 753 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 5 183 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2021, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet čtyři. 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, 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 a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2021 celkem 6 263 tis. Kč, z toho 1 409 tis. Kč činila pohyblivá složka.

**Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU**

**Aktiva**

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2021 Aktiva v celkové výši 873 386 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 394 472 tis. Kč, pohledávkami z poskytnutých úvěrů ve výši 216 688 tis, Kč, hodnotou majetkových účastí ve výši 262 210 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 16 tis. Kč.

**Pasiva**

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2021 ve výši 873 386 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 856 113 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 17 273 tis. Kč.

**Výsledek hospodaření Podfondu je k 31.prosince 2021 ve výši 61 291 tis. Kč.**

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2020 ve výši 570 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, do jejího majetku spadají po fúzi sloučením nemovitosti na adrese Netroufalky 797/7, Bohunice, 625 00 Brno vedené na LV č. 5381, LV č. 5944 a LV č. 5945 pro katastrální území Bohunice, obec Brno.

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 s nájemci jako KIWI, KBC, ESET nebo Mall.

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 612m<sup>2</sup>. 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. Nájemci mohou využít služeb obsluhované prádelny, úklid bytu, další dodatečné služby pro nájemce budou postupně rozšiřovány.

V areálu se nachází soukromá školka, notář nebo restaurace.

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

Nákup Nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. je akviziční společnost 100% vlastněná podfondem, která dne 30.6.2021 podepsala akviziční dokumentaci na koupi 100% podílu ve společnosti, která je developerem první etapy nově budovaného komplexu Vysočanského mlýna („Cílová společnost Vysočany“).

Transakce je realizována formou „Forward Purchase“, v rámci které se bude postupovat dle před-schváleného postupu deponitářem a obhospodařovatelem Fondu. Po podpisu akviziční dokumentace a na základě dosažení stanovených milníků v SPA bude Podfond hradit skrze Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. zálohy na kupní cenu 100% účasti v Cílové společnosti Vysočany.

V aktivech společnosti Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. je k 31.12.2021 složená první záloha na kupní cenu Cílové společnosti Vysočany. Očekávané dokončení transakce je v Q4 2023.

Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. je akviziční společnost 100% vlastněná podfondem, která dne 9.8.2021 podepsala akviziční dokumentaci na koupi 100% podílu ve společnosti, která je developerem předmětných rezidenčních objektů nově budovaného rezidenčního komplexu v Plzni Skvrňanech („Cílová společnost Skvrňany“).

Transakce je realizována formou „Forward Purchase,“ v rámci které se bude postupovat dle před-schváleného postupu deponitářem a obhospodařovatelem Fondu. Po podpisu akviziční dokumentace a na základě dosažení stanovených milníků v SPA bude Podfond hradit skrze Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. zálohy na kupní cenu 100% účasti v Cílové společnosti Skvrňany.

V aktivech společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. je k 31.12.2021 složená první záloha na kupní cenu Cílové společnosti Skvrňany. Očekávané dokončení transakce je v Q4 2022.

## 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) Zdenka Klapalová od 1. dubna 2020
- b) Michal Naskos od 16. června 2020
- c) Luděk Carbol od 1. dubna 2020



## **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 nedošlo k překročení investičních limitů.

## 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.

Pandemie Covid-19 neměla na Podfond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Podfond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu a jeho Podfondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Zásadní událostí v úvodu roku 2022, a z historického pohledu pravděpodobně i jedna z nejzásadnějších geopolitických událostí posledního století, byl bezesporu vpád ruské armády na území Ukrajiny a rozpoutání otevřeného válečného konfliktu. To, co do té doby vypadalo pouze jako ruské stupňování tlaku na západ a posilování jeho vyjednávací pozice, se změnilo v iracionální konflikt, který nemá v Evropě 21. století místo.

Síla dopadu konfliktu do aktuálního i budoucího vývoje bude (mimo jiné) funkcí délky trvání konfliktu a udržení jednotného postoje západu. Je pravděpodobná akcelerace nyní již tak vysokých inflačních tlaků s dopadem do ekonomické výkonnosti v delším období. To bude pramenit z raketového růstu cen energetických a za nějakou dobu i zemědělských komodit. Evropská centrální banka tak bude muset pečlivě zvažovat bezprostřední dopady na výši inflace a to, jak se tento vývoj dlouhodobě projeví v poklesu spotřebitelské poptávky. Domácnosti si v průběhu uplynulých dvou let vytvořily solidní úspory, ty se však budou v následujících měsících zmenšovat právě na úkor rostoucích cen komodit, energií, potravin a jiného zboží. Dopady do jednotlivých ekonomik a společností budou individuální. Lépe by si tak mohla vést, od Evropy, vzdálenější americká ekonomika. Evropa naopak může těžit ve střednědobém horizontu z nedávného „sjednocení“ svých občanů a politiků, přičemž zároveň bude docházet k novým potřebným investicím v mnoha sektorech.

Tento konflikt doposud neměl na Podfond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Podfond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Dne 24.6.2022 vznikla společnost MINT Investiční společnosti a.s., se sídlem Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 17276586, která se od 1.7.2022 stala obhospodařovatelem Fondu a jeho podfondu.

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 2022 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2022 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména 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. Investiční strategií určuje statut Podfondu.

Snahou Podfondu v roce 2022 bude cílit na akvizice rezidenčních projektů v primárních lokalitách (Praha, Brno a Plzeň) a v lokalitách s dostatečnou hloubkou nájemního trhu. Primární lokality v současnosti dostatečně naplňují investiční strategii Podfondu z hlediska likvidity nájemního trhu, developerských aktivit, makroekonomických a demografických faktorů. Podfond plánuje v těchto lokalitách v roce 2022 získat až 700 bytů.

Rok 2021 byl na trhu nájemního bydlení stabilizační, kdy byl vstřebán šok v podobě skokového navýšení kapacit původně určených k krátkodobým pronájmům. Vývoj pandemie, proočkování obyvatelstva a s tím spojené uvolnění restrikcí znovu navýšilo ekonomickou aktivitu obyvatelstva a úroveň nájmů tuto aktivitu následovala.

Ceny bytových kapacit prakticky v celé republice zaznamenávaly v průběhu pandemie kontinuální růst, který zásadním způsobem převyšoval vývoj nájemného. To mělo za následek snižování relativní výnosnosti bytových kapacit.

Pro rok 2022 očekáváme postupné narovnání situace, kdy vývoj nájmů bude s opožděním následovat vývoj cen bytů minulých let a navyšovat tak relativní výnosnost investovaných prostředků. Takový scénář bude podpořen vysokou globální inflací a rostoucími stavebními náklady, které by i nadále měly ovlivňovat ceny samotných bytů skrze rostoucí reprodukční hodnotu již existujících nemovitostí.

Spolu s měnovou politikou a regulací České národní banky ve formě navýšení korunových sazeb a zpřísnění požadavků na získání bankovních úvěrů tak lze očekávat rostoucí tlak na dostupnost

vlastního bydlení pro širokou veřejnost a postupné navyšování podílu nájemního bydlení na rezidenčním trhu v České republice.

## **C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONU** vyplyvajících 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 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, vypořádáním 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, využítí 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 VZTAHŮ**

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

#### **G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ**

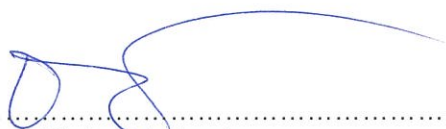
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

## Čestné prohlášení

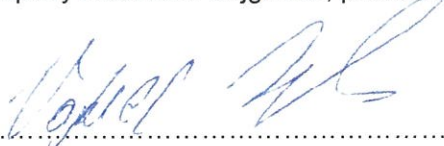
Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci Fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

**Datum sestavení 11. srpna 2022**

## Podpis statutárního zástupce



.....  
MINT Investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu  
zastoupený Radimem Bajgarem, předsedou představenstva



.....  
MINT Investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu  
zastoupený Vojtěchem Krausem, členem představenstva

## **IV. Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce**

## 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 2021 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2021 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.

### *Jiné skutečnosti*

Účetní závěrka Fondu k 31. prosinci 2020 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2021 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

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

#### *Odpovědnost 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 její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

#### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo 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 Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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



Lenka Bízová, statutární auditor  
evidenční č. 2331



Tomáš Němec  
prokurista

11. srpna 2022  
Praha, Česká republika

## V. Účetní závěrka

# **MINT I. rezidenční Podfond SICAV**

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2021**

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**ROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2021**

<b>Aktiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Pohledávky za bankami</b>	4	<b>394 472</b>	<b>55 177</b>
v tom: a) splatné na požádání		74 488	55 177
b) ostatní pohledávky		319 984	0
<b>Pohledávky za nebank. Subjekty</b>	5	<b>283 688</b>	<b>117 300</b>
v tom: a) ostatní pohledávky		283 688	117 300
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6	<b>195 210</b>	<b>107 233</b>
v tom: b) v ostatních subjektech		195 210	107 233
<b>Ostatní aktiva</b>	7	<b>16</b>	<b>354</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>873 386</b>	<b>280 064</b>
<b>Pasiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Ostatní pasiva</b>	8	<b>17 273</b>	<b>712</b>
<b>Rezerva na daň</b>	9	<b>0</b>	<b>30</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	10	<b>785 029</b>	<b>269 529</b>
<b>Oceňovací rozdíly z majetku</b>	10	<b>0</b>	<b>9 223</b>
z toho: c) z majetkových účastí		0	9 223
<b>Nerozdělený zisk z předchozích období</b>		<b>9 793</b>	<b>0</b>
<b>Zisk za účetní období</b>	10	<b>61 291</b>	<b>570</b>
<b>Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem</b>		<b>856 113</b>	<b>279 322</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>873 386</b>	<b>280 064</b>

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**  
**K 31. PROSINCI 2021**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Hodnoty předané k obhospodařování	11	856 113	279 322
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>856 113</b>	<b>279 322</b>

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Přijaté zástavy	11	1 154 175	279 322
<b>Podrozvahová pasiva celkem</b>		<b>1 154 175</b>	<b>279 322</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021**

tis. Kč	Poznámka	2021	2020
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	12	<b>7 747</b>	<b>1 152</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	13	<b>-49</b>	<b>-8</b>
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	14	<b>82 714</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	15	<b>0</b>	<b>354</b>
<b>Správní náklady</b>	16	<b>-29 101</b>	<b>-898</b>
v tom: a) náklady na zaměstnance		-482	-261
z toho: aa) mzdy a platy		-360	-195
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-122	-66
b) ostatní správní náklady		-28 619	-637
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>61 291</b>	<b>600</b>
<b>Daň z příjmů</b>	17	<b>0</b>	<b>-30</b>
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>61 291</b>	<b>570</b>

## **1 VŠEOBECNÉ INFORMACE**

MINT I. Rezidenční podfond SICAV, podfond MINT rezidenční podfond 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 1. dubna 2020 s přiděleným kódem ISIN CZ0008045044. Ke dni 31. prosinci 2021 Fond eviduje 751 163 091 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2020: 267 558 770 ks).

Obhospodařovatelem Podfondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (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: 26704153 (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, srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Podfondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond působí.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

**Podfond byl založen v průběhu kalendářního roku 2020, a proto má předchozí (zkrácené) účetní období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020. Aktuální účetní období má Podfond od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

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) Výnosy z dividend**

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně. V situaci, kdy je podíl na zisku z emitovaného nástroje, který na straně emitenta nesplňuje podmínky pro vykázání jako kapitálový nástroj, budou tyto výplaty vykázány jako finanční výnos obdobný úrokovému (tj. výnos z dluhového nástroje), pokud Podfond bude mít k datu výplaty podílu tyto informace k dispozici. Výnosy z dividend jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „výnosy z akcií a podílů“.

### **f) Finanční nástroje – metody účinné od 1.1.2021**

Od 1. ledna 2021 Podfond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

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 Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **f) Finanční nástroje (pokračování)**

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 vykázány 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 nespĺňují 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“ nespĺní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií AC; (z anglického „amortized cost“) a FVOCI; (z anglického „fair value through other comprehensive income“) a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **f) Finanční nástroje (pokračování)**

#### *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 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).

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **f) Finanční nástroje (pokračování)**

**Vzhledem k povaze činnosti Podfondu 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“.**

#### ***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.

##### ***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)**

### **f) 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.

#### *iv. 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)**

### **f) Finanční nástroje (pokračování)**

#### *iv. 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.

#### *v. Pohledávky*

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

#### *vi. 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 výkonost 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
- 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.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **f) Finanční nástroje (pokračování)**

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.

### **g) Finanční nástroje – metody účinné do 31.12.2020**

#### **Základní zásady vedení účetnictví**

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Podfondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odrážejí současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

#### **Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů**

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Podfond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nere realizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Podfond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Podfondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.



## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)** **(g) Finanční nástroje – metody účinné do 31.12.2020**

### **Finanční deriváty**

Měnové forwardové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze ve smluvní hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

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

### **Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry**

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti vlastnímu kapitálu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

### **Ostatní pohledávky**

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

### **(h) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem – účetní postupy do 31.12.2020**

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Podfondem zastoupená Společností, v němž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo v Podfondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané v Podfondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(i) 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.

### **(j) Přepočet 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“.

### **(k) Dlouhodobý hmotný majetek**

V souladu s českými účetními předpisy Podfond klasifikuje investice nad 40 tis. Kč do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve Podfondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve Podfondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

### **(l) 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 společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost 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)**

### **(l) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)**

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 Podfond očekává její realizaci.

### **(m) Daň z přidané hodnoty**

Vzhledem k tomu, že Podfond je zastoupen Společností, není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) a DPH na výstupu a DPH na vstupu, které se vztahují ke zdanitelným plněním, jsou součástí daňového přiznání Společnosti. Veškerá ostatní DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

### **(n) 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 17 přílohy.

### **(o) 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.

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

**(p) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období**

Podfond v roce 2020 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Podfond od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Aplikace účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje a nových účetních metod jsou převážně uvedeny v bodě 2 písmeno f) a bodech 3, 30 a 31 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

**Prvotní aplikace IFRS 9**

*Oceňovací kategorie*

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhlášky č. 501/2002 účinné do 31.12.2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021 a vliv změn ve vykazování finančních aktiva a finančních závazků v souvislosti s aplikací účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje.

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	<b>Bod</b>						
<b>Finanční aktiva</b>							
Pohledávky za bankami	4	FVTPL	FVTPL	55 177	0	0	55 177
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	FVTPL	FVTPL	117 300	0	0	117 300
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	FVTPL	FVTPL	107 233	0	0	107 233
Ostatní aktiva – provozní pohledávky	7	FVTPL	FVTPL	354	0	0	354
<b>Finanční aktiva celkem</b>				<b>230 404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>230 404</b>

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

**(p) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období**

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	<b>Bod</b>						
<b>Finanční závazky</b>							
Závazky vůči bankám	11	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	12	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	12	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	12	FVTPL	FVTPL	115	0	0	115
<b>Finanční závazky celkem</b>				<b>115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115</b>

Veškerá finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL), protože pro Podfond je použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty.

**Čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál**

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS9 na Kapitálové fondy a Nerozdělený zisk nebo neuhrazenou ztrátu z předchozích období:

<i>v tis. Kč</i>	<b>Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	269 529
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových fondů do finančních závazků	0
<b>Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>269 529</b>
<b>Oceňovací rozdíly</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	9 223
Reklasifikace/Přecenění Oceňovacích rozdílů z majetkových podílů	-9 223
Dopad odložené daně z reklasifikace majetkových podílů	0
<b>Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>0</b>
<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	570
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0
Zaučtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	- 0
Dopad odložené daně	0
<b>Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>570</b>

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

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

Podfond 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.

#### **Standardy přijaté EU**

##### **i. Novelizace IFRS 16 Leasingy, Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021**

(Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání.)

Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o slevách z nájemného v přímém důsledku pandemie COVID-19.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

#### **Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2021**

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

##### ***i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje***

Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržených dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.

##### ***ii. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy***

Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.

**Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:** (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

##### ***i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé***

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace rovněž zavádí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

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

#### **ii. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 – Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel**

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

#### **iii. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů**

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

#### **iv. Novelizace IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktiva a závazky vyplývajícími z jediné transakce**

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů (zdanitelných a odečitatelných), které jsou předmětem započtení. Účetní jednotky tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

#### **v. 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 vykázání 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).

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(r) Prostředky investované do Podfondu**

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve Podfondovém 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 vykazány jako zvýšení kapitálových fondů.

### **(s) Přehled o peněžních tocích**

Podfond v předchozích letech sestavoval přehled o peněžních tocích z důvodu schváleného Prospektu pro emisi veřejně nabízených investičních akcií Podfondu. Vzhledem k tomu, že k emisi investičních akcií nedošlo, nepovažuje Podfond za nutné přehled o peněžních tocích nadále sestavovat.

### **(t) 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 určováním 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 vzkázaný v naběhlé hodnotě a hodnota majetkové účasti je o naběhlou 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. f) 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 21.

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

#### 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Běžné účty u bank	74 488	55 177
Poskytnutý REPO úvěr	319 984	
<b>Celkem</b>	<b>394 472</b>	<b>55 177</b>

#### 5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	283 688	117 300
<b>Celkem</b>	<b>283 688</b>	<b>117 300</b>

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 18 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

#### 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2021 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč				Podíl		Reálná hodnota
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Požizovací cena	Podíl na VK	na hlas. právech	
MINT Living Brno Campus s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	103 260	100 %	100 %	164 525
MINT Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100 %	100 %	24 209
Mint Living Plzeň Skvrňany*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	100 %	100 %	6 476
<b>Celkem</b>			<b>103 273</b>			<b>195 210</b>

\* Společnost je auditovaná.

## **6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**

Podfond k 31. prosinci 2020 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	98 010	100 %	100 %	107 233
<b>Celkem</b>			<b>98 010</b>			<b>107 233</b>

\* Společnost je auditovaná.

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

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

## 7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Záloha na daň z příjmu	16	354
<b>Celkem</b>	<b>16</b>	<b>354</b>

## 8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z titulu mezd zaměstnanců	120	120
Dohadné účty pasivní	17 066	477
Ostatní závazky	87	115
<b>Celkem</b>	<b>17 273</b>	<b>712</b>

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2021 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 169 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 103 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 5 720 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 350 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 11 104 tis. Kč a odměnu Depozitáři ve výši 73tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 24 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2021 představují závazky z titulu neuhrazených dodavatelských faktur ve výši 87 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 115 tis. Kč).

## 9 REZERVA NA DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2021 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč.  
Podfond k 31. prosinci 2020 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 30 tis. Kč.

## 10 PODFONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Podfondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	856 113 041,38	279 322
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	751 163 091	267 558 770
Podfondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,1397	1,0440

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (Podfondového kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Podfondovým 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 Podfondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

---

## 10 PODFONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 1. dubnu 2020	0	0
Prodané investiční akcie	267 558 770	269 529
Odkoupené investiční akcie	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>267 558 770</b>	<b>269 529</b>

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 1. lednu 2021	267 558 770	269 529
Prodané investiční akcie	571 214 869	611 972
Odkoupené investiční akcie	87 610 548	96 472
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>751 163 091</b>	<b>785 029</b>

### Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2021 ve výši 61 291 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku.  
Čistý zisk za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2021 ve výši 570 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

### Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. prosince	
	2021	31. prosince 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	9 223
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>9 223</b>

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**10 PODFONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)**

**Přehled o změnách podfondového kapitálu za rok končící 31.12.2020**

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové Podfondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek k 1. dubnu 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prodej investičních akcií	0	269 529	0	0	269 529
Odkup investičních akcií	0	0	0	0	0
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	9 223	0	0	0	9 223
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	570	570
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>9 223</b>	<b>269 529</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	<b>279 322</b>

**Přehled o změnách podfondového kapitálu za rok končící 31.12.2021**

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Reklasifikace k 1.1.2021</b>	<b>-9 223</b>		<b>9 223</b>		
<b>Zůstatek k 1. lednu 2021</b>	<b>0</b>	<b>269 529</b>	<b>9 223</b>	<b>570</b>	<b>279 322</b>
Prodej investičních akcií	0	611 972	0	0	611 972
Odkup investičních akcií	0	-96 472	0	0	-96 472
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	0	0	0	0	9 223
Převod hospodářského výsledku			570	-570	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	61 291	570
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>0</b>	<b>785 029</b>	<b>9 793</b>	<b>61 291</b>	<b>856 113</b>

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

---

**11 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Majetek Podfondu v celkové výši 856 113 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 279 322 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 16.

**12 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

tis. Kč	2021	2020
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	6 388	1 151
Úroky z REPA	1 265	
Úroky z termínových vkladů	94	1
<b>Celkem</b>	<b>7 747</b>	<b>1 152</b>

**13 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	16	8
Správa CP	33	
<b>Celkem</b>	<b>49</b>	<b>8</b>

**14 ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2021	2020
Přecenění majetkových účastí	82 714	354
<b>Celkem</b>	<b>82 714</b>	<b>354</b>

**15 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY**

tis. Kč	2021	2020
Ostatní provozní výnosy	0	354
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>354</b>



**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**16 SPRÁVNÍ NÁKLADY A OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2021	2020
Náklady na zaměstnance	482	261
Náklady na obhospodařování Podfondu	17 866	350
Náklady na služby Depozitáře	532	116
Náklady na odměnu auditorské společnosti	151	169
Investiční poradenství	10 070	0
Daně a ostatní poplatky	0	2
Ostatní provozní náklady	20	
<b>Celkem</b>	<b>29 121</b>	<b>898</b>

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 Podfondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

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

**17 DAŇ Z PŘÍJMŮ**

**(a) Daň z příjmů**

tis. Kč	2021	2020
Daň splatná za účetní období	0	30
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

**(b) Daň splatná za běžné období**

tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním	61 291	600
Nedaňové položky-náklady	31	
Nedaňové položky-výnosy	82 725	
Daňový základ	-21 403	600
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**18 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Pohledávky</b>		
Úvěr poskytnutý společnosti Mint Brno Campus s.r.o.	123 688	117 300
Úvěr poskytnutý společnosti Mint Living Vysočanský Mlýn s.r.o.	125 000	0
Úvěr poskytnutý společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	35 000	
<b>Závazky</b>		
Dohadné účty pasivní	350	350
<hr/>		
tis. Kč	2021	2020
<b>Výnosy</b>		
Úrokové výnosy	6 388	1 151
<b>Náklady</b>		
Poplatky za obhospodařování placené Fondu	17 866	350

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 ve výši 117 300 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 116 149 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 116 149 tis. Kč).

K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 7 539 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 151 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2025.

V roce 2021 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn, s.r.o. provozní úvěr v max. výši 500 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 125 000 tis. Kč.

K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč.

V roce 2021 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. provozní úvěr v max. výši 120 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 35 000 tis. Kč.

K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč.

V roce 2021 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 17 866 tis. Kč, hrazené společnosti MINT rezidenční fond SICAV, a.s. (k 31. prosinci 2020: 350 tis. Kč).

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**19 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ**

<b>Geografické oblasti</b>						
tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	7 747	1 152	0	0	7 747	1 152
Náklady na úroky	-48	-8	0	0	-49	-8
Zisk nebo ztráta z finančních operací	82 714	0	0	0	82 714	0
Ostatní provozní výnosy	0	354	0	0	0	354
Ostatní provozní náklady	-20	0	0	0	-20	0
Správní náklady	-29 101	-898	0	0	-29 101	-898

**20 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	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2021</b>			
Pohledávky za bankami	394 472	0	<b>394 472</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	283 688	0	<b>283 688</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	195 210	0	<b>195 210</b>
Ostatní aktiva – ostatní pohledávky	16	0	<b>16</b>
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-87	<b>-87</b>
<b>Celkem</b>	<b>873 386</b>	<b>-87</b>	<b>873 299</b>

## **21 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, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, 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.) a posouzení Administrátora dle bodu 25 (i).

### **(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) Akcie**

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Podfondu.

### **(c) Dluhopisy**

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

## **21 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)**

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

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.

### **(d) 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 došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Podfondu.

### **(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) 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.

### **(i) 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 je na Administrátoru Fondu.

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

## 21 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

Investice do majetkových účastí a nemovitostí jsou znalcem oceňovány zejména s využitím vícefázových modelů (zpravidla dvoufázových a třífázových) diskontovaných peněžních toků.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně. Ocenění pohledávek probíhá při sestavování mezitímních závěrek.

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
<b>K 31. prosinci 2021</b>				
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky za bankami	0	394 472	0	<b>394 472</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	283 688	<b>283 688</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	195 210	<b>195 210</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>394 472</b>	<b>478 898</b>	<b>873 370</b>
<b>Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Ostatní pasiva – provozní závazky	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87</b>	<b>-87</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87</b>	<b>-87</b>

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**21 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)**

V průběhu roku končícím 31. prosince 2021 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Sensitivita oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla vyhodnocena jako nevýznamná.

***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 netržních vstupech:

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
<b>1. ledna 2021 celkem</b>	<b>117 300</b>	<b>107 233</b>
Nákupy, vznik, pořízení	160 000	5 263
Prodeje, splacení		0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 388	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	82 714
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
<b>31. prosince 2021 celkem</b>	<b>283 688</b>	<b>195 210</b>

***Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu***

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá aktiva nebo závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení a rezervy.

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
<b>Aktiva</b>						
Ostatní aktiva a pohledávky	16	16	0	0	16	<b>354</b>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva a závazky	17 186	17 186	0	0	17 186	<b>17 186</b>

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

## **22 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 nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Podíly v nemovit. společnostech</b>			
Mint Living Campus Brno s.r.o..	2020	18,84 %	38,28%
Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	2,73 %	0
Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021	0,74 %	0

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.



## 20 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 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	394 472	0	0	394 472
Pohl. za nebank. subjekty	283 688	0	0	283 688
Účasti s rozhodujícím vlivem	195 210	0	0	195 210
Ostatní aktiva	16	0	0	16
<b>Celkem</b>	<b>873 386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>873 386</b>

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	55 177	0	0	55 177
Pohl. za nebank. subjekty	117 300	0	0	117 300
Účasti s rozhodujícím vlivem	107 233	0	0	107 233
Ostatní aktiva	354	0	0	354
<b>Celkem</b>	<b>280 064</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280 064</b>

## 20 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### (a) Úvěrové riziko (pokračování)

#### Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Banky	0	0
Státní sektor	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
<b>31. prosince 2021</b>					
Úvěry a pohledávky za bankami	394 472	XX	394 472	314 175	CP Zástavná práva k pohledávkám z BU
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	283 688	XX	283 688	840 000	z BU
Účasti s rozhodujícím vlivem	195 210	XX	195 210	XX	xxx

### (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.

<b>31. prosince 2021</b>				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	394 472	394 472
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	283 688	283 688
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	195 210	195 210
Ostatní aktiva	0	0	16	16
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>873 386</b>	<b>873 386</b>
Ostatní pasiva	0	0	17 273	17 273
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	856 113	853 113
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>873 386</b>	<b>873 386</b>

## 20 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### (b) Měnové riziko (pokračování)

**31. prosince 2020**

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	55 177	55 177
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	117 300	117 300
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	107 233	107 233
Ostatní aktiva	0	0	354	354
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280 064</b>	<b>280 064</b>
Ostatní pasiva	0	0	712	712
Rezervy	0	0	30	30
Vlastní kapitál	0	0	279 322	279 322
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280 064</b>	<b>280 064</b>

### (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 investičních limitů podfondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých podfondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**20 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**  
**(c) Úrokové riziko (pokračování)**

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 2021**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	394 472	0	0	0	0	394 472
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	283 688	0	0	283 688
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	195 210	195 210
Ostatní aktiva	16	0	0	0	0	16
<b>Celkem aktiva</b>	<b>394 488</b>	<b>0</b>	<b>283 688</b>	<b>0</b>	<b>195 210</b>	<b>873 386</b>
Ostatní pasiva	17 273	0	0	0	0	17 273
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Podfondový kapitál	0	0	0	0	856 113	856 113
<b>Celkem pasiva</b>	<b>17 273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>856 113</b>	<b>873 386</b>
<b>Gap</b>	<b>377 215</b>	<b>0</b>	<b>283 688</b>	<b>0</b>	<b>-660 903</b>	<b>0</b>

**31. prosince 2020**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	55 177	0	0	0	0	55 177
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	117 300	0	0	117 300
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	107 233	107 233
Ostatní aktiva	354	0	0	0	0	354
<b>Celkem aktiva</b>	<b>55 531</b>	<b>0</b>	<b>117 300</b>	<b>0</b>	<b>107 233</b>	<b>280 064</b>
Ostatní pasiva	712	0	0	0	0	712
Rezervy	0	30	0	0	0	30
Podfondový kapitál	0	0	0	0	279 322	279 322
<b>Celkem pasiva</b>	<b>712</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>279 322</b>	<b>280 064</b>
<b>Gap</b>	<b>54 819</b>	<b>- 30</b>	<b>117 300</b>	<b>0</b>	<b>-172 089</b>	<b>0</b>

## 20 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 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	394 472	0	0	0	0	394 472
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	283 688	0	0	283 688
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1952 210	195 210
Ostatní aktiva	16	0	0	0	0	16
<b>Celkem aktiva</b>	<b>394 488</b>	<b>0</b>	<b>283 688</b>	<b>0</b>	<b>195 210</b>	<b>873 386</b>
Ostatní pasiva	17 273	0	0	0	0	17 273
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Podfondový kapitál	0	0	0	0	856 113	856 113
<b>Celkem pasiva</b>	<b>17 273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>856 113</b>	<b>873 386</b>
<b>Gap</b>	<b>377 215</b>	<b>0</b>	<b>283 688</b>	<b>0</b>	<b>-660 903</b>	<b>0</b>

**MINT I. rezidenční Podfond SICAV**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

**20 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**  
**(d) Riziko likvidity (pokračování)**

**31. prosince 2020**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	55 177	0	0	0	0	55 177
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	117 300	0	0	117 300
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	107 233	107 233
Ostatní aktiva	354	0	0	0	0	354
<b>Celkem aktiva</b>	<b>55 531</b>	<b>0</b>	<b>117 300</b>	<b>0</b>	<b>107 233</b>	<b>280 064</b>
Ostatní pasiva	712	0	0	0	0	712
Rezervy	0	30	0	0	0	30
Podfondový kapitál	0	0	0	0	279 322	279 322
<b>Celkem pasiva</b>	<b>712</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>279 322</b>	<b>280 064</b>
<b>Gap</b>	<b>54 819</b>	<b>- 30</b>	<b>117 300</b>	<b>0</b>	<b>-172 089</b>	<b>0</b>

**(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.

**20 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**  
**(e) Citlivostní analýza (pokračování)**

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 2021		31. prosince 2020	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
<b>Externí faktory tržních rizik</b>				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	51,75 %/ 33,12 %	0	45 %/ 27,45 %	0
Změna úrokových sazeb	0,51 %	215	1,92 %	0
Apreciace/depreciace měny fondu	4,13 %	0	21,1 %	0
Změna cen na trhu s nemovitostmi	4,66 %	0	7,55 %	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	85 106	30%	35 190

**21 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA PODFOND  
A SPOLEČNOST**

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Společnost neidentifikovala žádnou skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala pokračovat ve své činnosti i v dohledné budoucnosti.

Pandemie Covid-19 neměla na Podfond negativní dopad a zakončil rok ziskem. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Vedení Společnosti se i přes přetrvávající nejistotu související s pandemií Covid-19 domnívá, že přijatá opatření a její kapitálová přiměřenost jsou dostatečné na to, aby skupina Conseq včetně Společnosti překonala i případné velmi nepříznivé ekonomické scénáře a mohla nadále obhospodařovat Fond v plném rozsahu.

## **22 VYHODNOCENÍ DOPADU VÁLKY NA UKRAJINĚ NA PODFOND A SPOLEČNOST A DALŠÍ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Klíčovou událostí, která se stala od rozvahového dne do data sestavení Účetní závěrky, byl jednoznačně útok Ruské armády na Ukrajinu. Výsledek tohoto konfliktu a jeho dopady jsou zatím do velké míry nejisté, geopolitická rizika zůstávají vysoká. I přes nejisté dopady a rizika plynoucí z této události se vedení Fondu domnívá, že tato událost nemá na Podfond, respektive tuto účetní závěrku žádný dopad, neboť Podfond provozuje svou činnost jen na území ČR

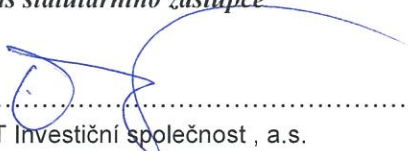
Dne 24.6.2022 vznikla společnost MINT Investiční společnosti a.s., se sídlem Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 17276586, která se od 1.7.2022 stala obhospodařovatelem Fondu a jeho podfondu.

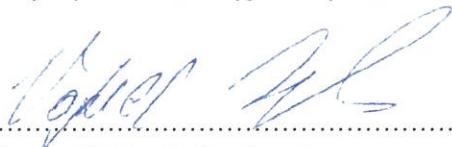
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události (než výše popsané), které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

*Datum sestavení 11. srpna 2022*

*Podpis statutárního zástupce*

  
.....  
MINT Investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu  
zastoupený Radimem Bajgarem, předsedou představenstva

  
.....  
MINT Investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu  
zastoupený Vojtěchem Krausem, členem představenstva