

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

MINT rezidenční fond SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

OBSAH

- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb.
a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení
EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852 2
- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb. 7
- Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě 9
- Účetní závěrka 12

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

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

IČO

090 42 423

Sídlo

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

Podfondy

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

Další údaje

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

Vedoucí osoby Fondu

Od 1. 7. 2022 je jediným členem představenstva Fondu MINT investiční společnost, a.s. Vedoucí osobou je Radim Bajgar jako pověřený zmocněnec. Prokuristou je Vojtěch Kraus.

Do 30. 6. 2022 to byla společnost Conseq Funds investiční společnost, a. s. Vedoucí osobou byl Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou byl Petr Nemerád.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

172 76 586

Sídlo

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

Uzavřené smlouvy

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

Smlouva o poradenství při investování uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností Mint residential AM, a.s. dne 1. července 2022.

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

C. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

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

D. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

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

V rozhodném období ve statutu došlo k 1. červenci 2022 ke změnám souvisejícím s převodem obhospodařování. Podstatná byla zejména změna obhospodařovatele.

F. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

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

G. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

I. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

J. IDENTIFIKACE MAJETKU

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

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12.2022
Pohledávky za bankami	139	139
Ostatní aktiva	0	0

K. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

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

L. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

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

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

N. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

V rozhodném období vznikly Fondu náklady na činnost administrátora a obhospodařovatele ve výši 1 326 tis. Kč, z nich nebylo vyplaceno k 31.12.2022 0 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 1.ledna – 31. prosince 2022 vznikly ve výši 18 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31.12.2022 13 tis. Kč.

O. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

P. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31.12.2022	31. prosinec 2021
Pohledávky za bankami	100,0 %	0,5 %
Ostatní aktiva	0,0 %	99,5 %

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

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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti CFIS za rok 2022 činily 158 528 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 137 490 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 2022, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet sedm. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti MINT za rok 2022 činily 120 tis. Kč. Uvedená částka se vztahuje k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti MINT. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2022, kterým byla odměna vyplacena byl dva. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

R. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUČÍCH OSOB,

vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob Investiční společnosti CFIS a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Investiční společnosti a Fondu činily v roce 2022 celkem 130 730 tis. Kč, z toho 125 630 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob Investiční společnosti MINT a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Investiční společnosti a Fondu činily v roce 2022 celkem 120 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

S. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 139 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 139 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 0 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2022 ve výši 139 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 126 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 13 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2022 ztráta ve výši 60 tis. Kč.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH,

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

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

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

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude i nadále sloužit jako nástroj k vytvoření podfondů. Hlavním cílem Fondu v roce 2023 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií investováním do převážně obytných nemovitostí a obytných nemovitostí s komerčním elementem (obchod, služby, kanceláře, nacházejících se v Praze a městech v její spádové oblasti, ekonomicky silných krajských a okresních městech a jiných ekonomicky silných lokalitách České republiky a členských států.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO FONDU

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

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ 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 27. dubna 2023

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MINT rezidenční fond SICAV, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odповідnost 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 Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odповідnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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.



EY

Building a better
working world

- 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

28. dubna 2023
Praha, Česká republika

MINT rezidenční fond SICAV, a.s.

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2022**

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
3. Pohledávky za bankami	4	98	139
v tom: a) splatné na požádání		98	139
11. Ostatní aktiva	5	16 824	0
Aktiva celkem		16 921	139

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
4. Ostatní pasiva	6	16 735	13
12. Základní kapitál	7	1 000	1 000
z toho: a) splacený základní kapitál		1 000	1000
14. Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období	7	-917	-814
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	7	104	-60
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		186	126
Pasiva celkem		16 921	139
Podrozvahové položky			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
8. Hodnoty převzaté k obhospodařování	8	856 113	1 381 246
Podrozvahová aktiva celkem		856 113	1 381 246

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

tis. Kč	Poznámka	2021	2022
4. Výnosy z poplatků a provizí	9	17 866	7 050
5. Náklady na poplatky a provize	10	-8	-7
8 statní provozní náklady	11	-3	-0
9. Správní náklady	12	-17 751	-7 103
v tom: b) ostatní správní náklady		17 751	-7 103
Ztráta za účetní období po zdanění		104	-60
19. Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním		104	-60
23. Daň z příjmů		0	0
24. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		104	-60

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022**

Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. ledna 2022	1 000	-917	104	186
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	104	-164	-60
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 000	-814	--60	126

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021**

Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. ledna 2021	1 000	0	-917	83
Převod ztráty 2021		-917	917	
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	104	104
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1 000	-917	104	186

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je MINT I. Rezidenční podfond SICAV (dále jen „Podfond“), obhospodařovaný majetek byl ve výši 1 381 246 tis. Kč podrozvahy podfondu.

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

Základní kapitál Fondu je tvořen 400 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Obhospodařovatelem Fondu byla v období od 1.1.2022 do 30.6.2022 Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „Společnost“). Dne 24.6.2022 vznikla společnost MINT Investiční 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 (dále jen „Společnost“).

Společnost je statutárním orgánem Fondu.

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

Auditorem Fondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 15, 110 00 Praha 1, IČO: 26704153 (dále jen „Auditor“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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

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

(c) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

(d) 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 Fond 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“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Fond je založena na

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

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

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (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 Fond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které 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“ nesplní 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.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

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

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

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

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

Prvotní zaúčtování

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Oceňování

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

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

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

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

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

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

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

Kompenzace

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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Smlouvy o financování cenných papírů

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

e) Finanční nástroje (pokračování)

iii. Emitované cenné papíry

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

iv. Pohledávky

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

vi. Finanční závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (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 Fondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

f) Tvorba rezerv

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

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

g) Přepočítání cizí měny

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

h) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

Rezervu na daň z příjmů vytváří 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.

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

i) Daň z přidané hodnoty

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

j) Spřízněné strany

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

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

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 12.

k) Prostředky investované do Fondu

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

l) Položky z jiného účetního období

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

(n) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Fond v roce 2022 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Fond 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“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

Fond zvážila 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

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.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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 jednoty 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).

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

p) Následné události

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

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

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

i. Posouzení obchodních modelů a vyhodnocení SPPI testu

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

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

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 15.

iii. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 16.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	98	140
Celkem	98	140

5 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Dohadné účty aktivní	16 824	0
Celkem	16 824	0

6 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Dohadné účty pasivní	16 735	13
Dodavatelé	0	0
Celkem	16 735	13

7 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Základní kapitál Fondu (Kč)	1 000	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	400	400

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Ztráta za rok 2022 ve výši 60 tis. Kč bude navržena k převodu do neuhrazených ztrát minulých let.

Fond za období 1.1.2021-31.12.2021 vykázal zisk ve výši 104 tis. Kč. Zisk byl použit na úhradu ztrát z předchozích období .

Fond za období 1.1.2022 – 31.12.2022 vykázal ztrátu ve výši 60 tis. Kč, která bude navržena k převodu do neuhrazených ztrát z předchozích období.

8 PODROZVAHOVÁ AKTIVA

Společnost převzala k obhospodařování majetek podfondu v celkové výši 1 381 246 tis. Kč

tis. Kč	2021	2022
Mint I. rezidenční Podfond SICAV	856 113	1 381 246
Celkem	856 113	1 381 246

9 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2021	2022
Obhospodařování majetku podfondu	17 866	1 326
Celkem	17 866	1 326

10 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2022
Bankovní poplatky	8	6
Celkem	8	6

11 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2022
Ostatní provozní náklady	3	1
Celkem	3	1

12 SPRÁVNÍ NÁKLADY A OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2022
Daně a ostatní poplatky	4	0
Audit	27	18
Obhospodařování fondu	2 160	1 326
Právní poradenství	0	0
Administrace	60	0
Investiční poradenství	15 500	5 759
Účetní a daňové poradenství	0	0
Ostatní provozní náklady	3	0
Celkem	17 754	7 103

13 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Závazky		
Dohadné účty pasivní	16 735	0
Pohledávky		
Dohadné účty aktivní	16 824	0
<hr/>		
tis. Kč	2021	2022
Náklady		
Náklady na obhospodařování		
Fondu	2 160	1 326
Investiční poradenství	15 500	5 759
Administrace	60	0
Výnosy		
Obhospodařování majetku		
podfondu	6 762	7 050
Výkonnostní odměna	11 104	0

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

Fond v roce 2022 realizoval náklady na obhospodařování v celkové výši 1 326 tis. Kč (v roce 2021: 2160 tis. Kč) a náklady a administraci ve výši 0 tis. Kč, hrazené na účet společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. (v roce 2021 60 tis. Kč).

Fond v roce 2022 realizoval výnosy za obhospodařování majetku podfondu v celkové výši 7 050 tis. Kč (v roce 2021: 6 762 tis. Kč) a výnosy z výkonnostní odměny ve výši 0 Kč přijaté od podfondu MINT (v roce 2021: 11 104 Kč).

14 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Výnosy z poplatků a provizí	17 866	7 050	0	0	17 866	7 050
Náklady na poplatky a provize	-8	-6	0	0	-8	-6
Ostatní provozní náklady	-3	0	0	0	-3	0
Správní náklady	17 751	-7 103	0	0	17 751	-7 103

15 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

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

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022			
Pohledávky za bankami	140	0	140
Ostatní pasiva – provozní závazky		0	0
Celkem	140	0	140

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021			
Pohledávky za bankami	98	0	98
Ostatní pasiva – provozní závazky		0	0
Celkem	98	0	98

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU

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

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

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

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

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora – podrobněji v bodě 15 (c).

(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 se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na Převodním místě uveřejněný v systému Bloomberg. Seznam Převodních míst pro jednotlivé akcie schvaluje a pravidelně přezkoumává Výbor pro oceňování. Při tomto rozhodnutí vezme Výbor pro oceňování aktiv v úvahu mimo jiné charakter všech Převodních míst, na kterých je daná akcie obchodována, a především objemy obchodů uskutečněných na těchto Převodních místech s danou akcií v poměru k celkovému objemu emise za poslední čtvrtletí a počet aktivních obchodních dnů.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Výbor pro oceňování aktiv jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.

(c) Dluhopisy

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

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

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

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Dluhopisy

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 Fondu.

(f) Deriváty

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

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

(g) Ostatní aktiva a závazky

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

(h) 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.

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

16 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	140	140	0	140	0	140
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	13	13	0	0	13	13

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	98	98	0	98	0	98
Ostatní aktiva	16 824	16 824	0	0	16 824	16 824
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	16 735	16 735	0	0	16 735	16 735

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

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

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

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

17 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. Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu.

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	140	0	140
Ostatní aktiva	0	0	0
Celkem	140	0	140

31. prosince 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	98	0	98
Ostatní aktiva	16 824	0	16 824
Celkem	16 921	0	16 921

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2022	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	140	0	140	0	X
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	X
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0	X
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	x

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2021	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	98	0	98	0	X
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	X
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0	X
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	x

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

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

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

Vyčíslení ECL

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

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

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

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

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

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

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

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

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

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

(b) Měnové riziko

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

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

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

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko (pokračování)

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

31. prosince 2022

tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	140	0	140
Ostatní aktiva	0	0	0
Celkem	140	0	140

31. prosince 2021

tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	98	0	98
Ostatní aktiva	16 824	0	16 824
Celkem	16 921	0	16 921

(c) Úrokové riziko

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

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

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

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

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	140	0	0	0	0	140
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	140	0	0	0	0	140
Ostatní pasiva	13	0	0	0	0	13
Vlastní kapitál	0	0	0	0	127	127
Celkem pasiva	13	0	0	0	127	140
Gap	127	0	0	0	-127	0

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	98	0	0	0	0	98
Ostatní aktiva	16 824	0	0	0	0	16 824
Celkem aktiva	16 921	0	0	0	0	16 921
Ostatní pasiva	16 735	0	0	0	0	16 735
Vlastní kapitál	0	0	0	0	186	186
Celkem pasiva	16 735	0	0	0	186	16 921
Gap	186	0	0	0	-186	0

(d) Riziko likvidity

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

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	140	0	0	0	0	140
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	140	0	0	0	0	140
Ostatní pasiva	13	0	0	0	0	13
Vlastní kapitál	0	0	0	0	127	127
Celkem pasiva	13	0	0	0	127	140
Gap	127	0	0	0	-127	0

17 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	98	0	0	0	0	98
Ostatní aktiva	16 824	0	0	0	0	16 824
Celkem aktiva	16 921	0	0	0	0	16 921
Ostatní pasiva	16 735	0	0	0	0	16 735
Vlastní kapitál	0	0	0	0	186	83
Celkem pasiva	16 735	0	0	0	186	16 921
Gap	186	0	0	0	-186	0

(e) Citlivostní analýza

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

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

18 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 27.dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



.....

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI

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

MINT I. rezidenční podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	16
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	19
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	22
■ Účetní závěrka	25

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852, za rozhodné období 1.1.2022 až 31.12.2022

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

Od 1. 7. 2022 je jediným členem představenstva Fondu MINT investiční společnost, a.s. Vedoucí osobou je Radim Bajgar jako pověřený zmocněnec. Prokuristou je Vojtěch Kraus.

Do 30. 6. 2022 to byla společnost Conseq Funds investiční společnost, a. s. Vedoucí osobou byl Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou byl Petr Nemerád.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

172 76 586

Sídlo

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

Uzavřené smlouvy

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

Smlouva o poradenství při investování uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností Mint residential AM, a.s. dne 1. července 2022.

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

Stručný popis zkušeností a znalostí

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

Vedoucími osobami jsou ing. Radim Bajgar a Bc. Vojtěch Kraus, kteří působí ve vedoucích rolích nemovitostních společností přes 20 let.

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

Do 30. června 2022

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 manažeři 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 akciemi 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 podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

Od 1. července 2022

Investiční management a správa finančních aktiv

Ing. Radim Bajgar

Manažer zaměřený na nové příležitosti se zkušenostmi z oblasti investičního bankovníctví, díky nimž dokáže vyjednat a strukturovat ty nejkompexnější nemovitostní transakce. Absolvoval Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a Copenhagen Business School v Kodani.

Při studii na vysoké škole začal pracovat v ING Barrings Praha v oddělení investičního bankovníctví. V roce 1998 se přesunul do Londýna, kde pracoval jako Vicepresident v týmu Global Equities v investiční bance Deutsche Bank. V roce 2003 spoluzaložil Mint Investments, která působí jako investor a asset manager na trhu komerčních i rezidenčních nemovitostí.

Bc. Vojtěch Kraus

Manažer zaměřený na finance a právo se zkušenostmi z oblasti investičního bankovníctví v Londýně, kde radil významným institucionálním investorům. Soustředí se především na finanční a právní struktury jednotlivých transakcí. Absolvoval Ekonomicko-správní fakultu na Masarykově univerzitě v Brně. Po studii na vysoké škole začal pracovat v ING Barrings Praha v oddělení investičního bankovníctví. V roce 1998 se přesunul do Londýna, kde pracoval jako Equity analyst v investiční bance HSBC. V roce 2003 spoluzaložil Mint Investments, která působí jako investor a asset manager na trhu komerčních i rezidenčních nemovitostí.

Ing. Erik Janovský

Absolvoval fakultu financí a účetnictví na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor účetnictví a finanční řízení podniku. Při studii pracoval v PwC v transakčním týmu jako konzultant finančního due diligence. V roce 2019 nastoupil na pozici associate v týmu fúzí a akvizic do investiční skupiny Axes Capital. Od roku 2020 je součástí Mint Investments, kde působí na pozici investičního manažera.

Vypořádání obchodů s nefinančními aktivy

Ing. Daniel Plachý

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

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

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

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

Výkonnost k 31. 12. 2022

	Výkonnost
1 měsíc	1,60 %
3 měsíce	2,49 %
6 měsíců	4,18 %
1 rok	9,95 %
Celkem	25,31 %

V roce 2022 podfond uskutečnil akvizici rezidenčního projektu v Plzni. Ke konci roku 2022 byly v portfoliu Podfondu celkem tři projekty s počtem bytů přesahujícím 400 bytů a 3 600 m² kancelářských a obchodních prostor.

V Plzni Skvrňanech Podfond dne 15.12.2022 vypořádal skrze svou akviziční společnost Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. akvizici 100% podílu ve společnosti, vlastníci 4 bytové domy 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 m². Pronájem v projektu s názvem Mint Living Plzeň Skvrňany byl zahájen na konci března roku 2023.

Podfond dne 30.6.2021 uzavřel 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 V Praze Vysočanech. 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 m². Pronájem v projektu s názvem Mint Living Praha Vysočanský mlýn bude zahájen v Q1 2024.

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 m² a 3 574 m² kancelářských a obchodních prostor.

K 30.6.2021 byla vytvořena rezerva na plánovanou rekonstrukci bytových jednotek, která byla k 31.12.2021 ve výši 40 mil. Kč. Tato rezerva na plánovanou rekonstrukci byla v průběhu roku navýšena na celkových 70 mil. Kč, z čehož 2,15 mil. Kč bylo k 31.12.2022 rozpuštěno proti skutečně uhrazeným nákladům.

Obsazenost projektu k 31.12.2022 byla u rezidenční části 100 %, 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 NABÝTÍ 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 kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2021 bylo vydáno 434 302 176 investičních akcií a odkoupeno 83 142 813 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu 1 102 322 454 ks investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2022 připadal na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,2531 Kč.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky za bankami	37,08 %	45,16 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	38,26 %	32,48 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	24,65 %	22,35 %
Ostatní aktiva	0,01 %	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 389 296 tis. Kč za rok 2022 které tvoří 27,38% objemu aktiv Fondu k 31.12.2022.

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 2022 byly nevypořádány dva obchody s protistranou Česká Spořitelna a.s. v objemu 520 000 tis. Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržěn 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 obdržného Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Kolaterály jsou uschovány u České Spořitelny, a.s. v objemu 506 643 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.	23 014 087,78	100 %	109 511,11	100

J. VÝVOJ AKTIV PODFONU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla a navýšila se na 1 422 mil. Kč (k 31.12.2021 výše aktiv 873 mil. Kč) a to především z důvodu úpisu do Podfondu.

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
31.12.2020	279 321 724,73	1,0440
31. 12. 2021	856 113 041,38	1,1397
31. 12. 2022	1 381 246 066,85	1,2530

L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

kteřé 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. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

N. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období ve statutu došlo k 1. červenci 2022 ke změnám souvisejícím s převodem obhospodařování. Podstatná byla zejména změna obhospodařovatele.

O. 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“).

P. 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).

Q. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

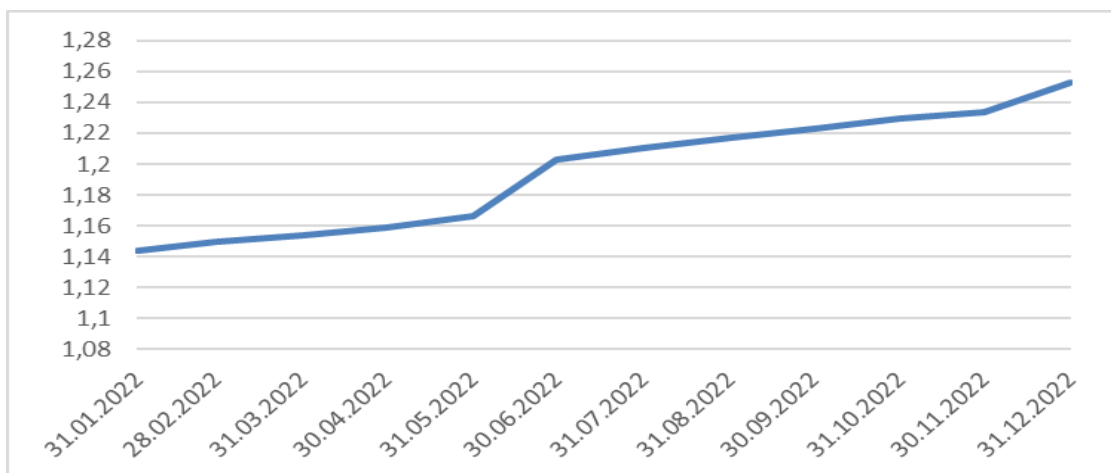
R. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2022, 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. 2022 (v tis. Kč):</i>
Finanční aktiva:				
Peněžní prostředky		0,50 %	7 103	7 103
Poskytnutý REPO úvěr		36,58 %	520 000	520 074
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Brno Campus s.r.o.	2020	15,16 %	103 260	215 488
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	5,56 %	1	78 992
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2022	4,02 %	25 012	57 188
Vinohradská 180 s.r.o.	2022	-0,06 %	10	-874
Vinohradská 180 Development s.r.o.	2022	-0,018 %	10	-261
Poskytnuté úvěry:				
Úvěr společnosti Mint Living Brno Campus s.r.o.	2020	9,35 %	118 949	132 999
Úvěr společnosti Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	17,33 %	246 500	246 500
Úvěr společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021/2022	11,48 %	163 000	163 228
Úvěr společnosti Vinohradská 180 s.r.o.	2022	0,07 %	1 000	1 000
Úvěr společnosti Vinohradská Development s.r.o.	2022	0,02 %	350	350

S. 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



Q. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU, pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

R. 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.

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

T. 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 2022 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 16 270 tis. Kč. Za rozhodné období 1.ledna - 31.prosince 2021 činily náklady na úplatu za obhospodařování 17 866 tis. Kč.

Za období 1. dubna – 31. prosince 2022 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 081 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 2022 činily náklady na služby auditora 181 tis. Kč. Za rozhodné období 1. ledna – 31. prosince 2021 činily náklady na služby auditora 151 tis. Kč.

Za období 1. dubna – 31. prosince 2022 nebyla daň z příjmů vypočtena z důvodu záporného základu pro výpočet daně. Za rozhodné období 1.ledna – 31.prosince 2021 nebyla daň z příjmů vypočtena z důvodu záporného základu pro výpočet daně.

U. 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 společnostem, 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,

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

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti CFIS a.s. za rok 2022 činily 158 528 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 137 490 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 2022, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet sedm. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti MINT a.s. za rok 2022 činily 120 tis. Kč. Uvedená částka se vztahuje k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti MINT. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2022, kterým byla odměna vyplacena byl dva. 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 Investiční společnosti CFIS a.s. majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2022 celkem 130 730 tis. Kč, z toho 125 630 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků Investiční společnosti MINT a.s. majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2022 celkem 6 263 tis. Kč, z toho 1 409 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 1 421 819 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 527 177 tis. Kč, pohledávkami z poskytnutých úvěrů ve výši 544 077 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve výši 350 533 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 32 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2022 ve výši 1 421 819 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 1 381 246 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 40 573 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31.prosince 2022 zisk ve výši 104 283 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2021 zisk ve výši 61 291 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 612m². Struktura jednotek je optimální pro účel nájemního bydlení – 98x 1kk, 12x 2kk, 10x 3kk. Byty mají efektivní řešení podlahových ploch, jsou plně a trvanlivě vybavené. To poskytuje nájemci možnost okamžitého nastěhování bez nutnosti dovybavení bytu. Nájemci mohou využít služeb obsluhované prádelny, úklid bytu, další dodatečné služby pro nájemce budou postupně rozšiřovány. V areálu se nachází soukromá školka a notář.

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

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 depozitářem 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 Q3 2023.

Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. je akviziční společnost 100% vlastněná podfondem, která vlastní 100% podíl v nemovitostní společnosti Nájemní byty Plzeň, s.r.o. V Q3 2023 bude společnost Nájemní byty Plzeň, s.r.o. fúzovat do mateřské společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o., která bude nástupnickou společností.

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 16. června 2020
- b) Michal Naskos od 16. června 2020
- c) Luděk Carbol od 16. června 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.

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 2023 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2023 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 Podfonde mohou mít formu nabytí nemovitostí nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostních společnostech. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

Snahou Podfonde v roce 2023 bude cílit na akvizice rezidenčních projektů v primárních lokalitách s důrazem na pražský trh.

Rok 2022 byl na trhu nájemního bydlení rokem zásadního posunu výše nájemného v rámci celé České republiky. Zásadní roli sehrál boj s vysokou inflací spojený s rapidním zvyšováním úrokových sazeb Českou národní bankou a jejich postupné promítání komerčními bankami do výše úrokových sazeb. To ruku v ruce se zpřísněnými parametry pro získání hypotéky dále snížilo dostupnost vlastního bydlení pro průměrnou českou domácnost.

Pro rok 2023 očekáváme inflaci vysoko nad inflačním cílem centrálních bank a setrvání vysokých úrokových sazeb. To bude i nadále vyvíjet tlak na růst podílu nájemního bydlení na rezidenčním trhu v České republice.

C. **INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONDU** 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, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

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

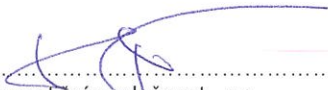
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

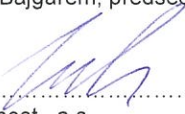
Čestné prohlášení

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 27. dubna 2023

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

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 2022 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022, 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

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

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

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

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

**EY****Building a better
working world**

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

Lenka Bízová, statutární auditor
evidenční č. 2331

Tomáš Němec
prokurista

28. dubna 2023
Praha, Česká republika

MINT I. rezidenční Podfond SICAV

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2022**

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
3. Pohledávky za bankami	4	394 472	527 177
v tom: a) splatné na požádání		74 488	7 103
b) ostatní pohledávky		319 984	520 074
4. Pohledávky za nebank. Subjekty	5	283 688	544 077
v tom: a) ostatní pohledávky		283 688	544 077
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	195 210	350 553
v tom: b) v ostatních subjektem		195 210	350 533
11. Ostatní aktiva	7	16	32
Aktiva celkem		873 386	1 421 819

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
4. Ostatní pasiva	8	17 273	40 573
12 Kapitálové fondy	10	785 029	1 205 879
14 Oceňovací rozdíly z majetku	10	0	0
z toho: c) z majetkových účastí		0	0
15 Nerozdělený zisk z předchozích období		9 793	71 084
Zisk za účetní období	10	61 291	104 283
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		856 113	1 381 246
Pasiva celkem		873 386	1 421 819

Podrozvahové položky			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
8. Hodnoty předané k obhospodařování	11	856 113	1 381 246
Podrozvahová aktiva celkem		856 113	1 381 246

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2022
2. Přijaté zástavy a zajištění		1 154 175	1 346 643
v tom: d) ostatní zástavy		1 154 175	1 346 643
Podrozvahová pasiva celkem		1 154 175	1 346 643

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022

tis. Kč	Poznámka	2021	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	12	7 747	30 254
5. Náklady na poplatky a provize	13	-49	-72
6. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	14	82 714	130 303
8. Ostatní provozní výnosy	15	0	0
9. Správní náklady	16	-29 101	-56 202
v tom: a) náklady na zaměstnance		-482	-482
z toho: aa) mzdy a platy		-360	-360
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-122	-122
b) ostatní správní náklady		-28 619	-55 721
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		61 291	104 283
23. Daň z příjmů	17	0	0
24. Zisk za účetní období po zdanění		61 291	104 283

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 31. července 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 byla do 30. 6. 2022 společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202.

Dne 24. 6. 2022 vznikla společnost MINT Investiční 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 (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.

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.

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

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, snižená o splátky jistiny, snižená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které 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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích období, 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 nesplicenou 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 přečeneňují 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.

(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) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(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.

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.

(l) 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.

(m) 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(n) Položky z jiného účetního období

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(o) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období

Podfond v roce 2022 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“).

(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 vykázány 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 určování hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

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

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

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

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Pokud je nemovitostní společnosti poskytnutý úvěr, je tento úvěr 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 2022 do 31. prosince 2022

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	74 488	7 103
Poskytnuté úvěry – buy sell operace	319 984	520 074
Celkem	394 472	527 177

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny přijatými kolaterály (cennými papíry) ve výši 506 643 tis. Kč (2021: 314 175 tis. Kč).

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	283 688	544 077
Celkem	283 688	117 300

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 2022 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Požizovací cena	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
MINT Living Brno Campus s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	103 260	100 %	100 %	215 488
MINT Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100 %	100 %	78 992
Mint Living Plzeň Skvrňany*	Praha 1	pronájem nemovitostí	25 012	100 %	100 %	57 188
Vinohradská 180, s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	-874
Vinohradská 180 Development s.r.p.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	-261
Celkem			128 293			350 533

* Společnost je auditovaná.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

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

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Pořizovací cena	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
MINT Living Brno Campus s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	103 260	100 %	100 %	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
Celkem			103 273			195 210

* Společnost je auditovaná.

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti MINT Living Brno Campus s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Vzhledem ke struktuře nemovitosti ve vlastnictví majetkové účasti byla analýza provedena zvlášť pro rezidenční a komerční prostory. Rezidenční část nemovitosti v majetku společnosti byla k 31. 12. 2022 oceněna na 512 000 tis. CZK. Komerční část nemovitosti v majetku společnosti byla k 31. 12. 2022 oceněna na 170 000 tis. CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 481 500 tis. Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 546 500 tis. Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 536 500 tis. Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty rezidenční části nemovitosti na 487 500 tis. Kč.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty komerční části nemovitosti na 164 000 tis. Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty komerční části nemovitosti na 176 000 tis. Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty komerční části nemovitosti na 175 000 tis. Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty komerční části nemovitosti na 163 500 tis. Kč.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti MINT Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 1 696 384 tis. CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 596 597 tis. Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 1 809 477 tis. Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 1 778 420 tis. Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 614 349 tis. Kč.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 434 905 tis. CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 411 009 tis. Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 461 751 tis. Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 455 026 tis. Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 414 785 tis. Kč.

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Záloha na daň z příjmu	16	0
Celkem	16	0

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Závazky z titulu mezd zaměstnanců	120	106
Dohadné účty pasivní	17 066	35 606
Ostatní závazky	87	4 847
Celkem	17 273	40 559

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2022 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 169 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 169 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 9 172 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 5 720 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 25 110 tis. Kč a odměnu Depozitáři ve výši 97tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 73 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2022 představují závazky z titulu neuhrazených dodavatelských faktur ve výši 2 194 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 87 tis. Kč).

9 REZERVA NA DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2022 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč.

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

10 PODFONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Podfondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	856 113	1 381 246
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	751 163 091	1 102 322 454
Podfondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,1397	1,2530

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 2022 do 31. prosince 2022

10 PODFONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	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
Zůstatek k 31. prosinci 2021	751 163 091	785 029

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 1. lednu 2022	751 163 091	785 029
Prodané investiční akcie	434 302 176	519 585
Odkoupené investiční akcie	83 142 813	98 735
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 102 322 454	1 205 879

K 31.12.2022 nebylo vypořádáno odkoupení 2 148 710 ks investičních akcií v hodnotě 2 650 218,90 Kč. Tato částka je zachycena na účtu závazků – zúčtování odkup PL. Vypořádání proběhlo v lednu 2023.

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2022 ve výši 104 283 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku. Čistý zisk za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 ve výši 61 291 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Celkem	0	0

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

10 PODFONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

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
Reklasifikace k 1.1.2021	-9 223		9 223		
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	269 529	9 223	570	279 322
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
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	785 029	9 793	61 291	856 113

Přehled o změnách podfondového kapitálu za rok končící 31.12.2022

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové Podfondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	785 029	9 793	61 291	856 113
Prodej investičních akcií	0	519 585	0	0	519 585
Odkup investičních akcií	0	-98 735	0	0	-98 735
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	0	0	0	0	0
Převod hospodářského výsledku	0	0	61 291	-61 291	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	104 283	104 283
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	1 205 879	71 084	104 283	1 381 246

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

11 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 1 381 246 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (k 31. prosinci 2021: 856 113 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 16.

12 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2022
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	6 388	6 739
Úroky z REPA	1 265	22 905
Úroky z termínových vkladů	94	610
Celkem	7 747	30 254

13 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2022
Bankovní poplatky	16	14
Správa CP	33	58
Celkem	49	72

14 ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2022
Přecenění majetkových účastí	82 714	130 303
Celkem	82 714	130 303

15 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2022
Ostatní provozní výnosy	0	0
Celkem	0	0

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

16 SPRÁVNÍ NÁKLADY A OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2022
Náklady na zaměstnance	482	482
Náklady na obhospodařování Podfondu	17 866	16 270
Náklady na administraci	0	1 006
Náklady výkonnostní odměna	0	25 110
Náklady na služby Depozitáře	532	1 081
Náklady na odměnu auditorské společnosti	151	181
Investiční poradenství	10 070	12 050
Daně a ostatní poplatky	0	22
Ostatní provozní náklady	20	0
Celkem	29 121	56 202

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	2022
Daň splatná za účetní období	0	0
Celkem	0	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2021	2022
Zisk před zdaněním	61 291	104 283
Nedaňové položky-náklady	31	0
Nedaňové položky-výnosy	82 725	130 303
Daňový základ	-21 403	-26 020
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0	0

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

18 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Mint Brno Campus s.r.o.	123 688	132 999
Úvěr poskytnutý společnosti Mint Living Vysočanský Mlýn s.r.o.	125 000	246 500
Úvěr poskytnutý společnosti Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	35 000	163 228
Úvěr poskytnutý Vinohradská 180 s.r.o.		1 000
Úvěr poskytnutý Vinohradská 180 Development s.r.o.		350
Závazky		
Dohadné účty pasivní	350	35 288
<hr/>		
tis. Kč	2021	2022
Výnosy		
Úrokové výnosy	6 388	1 006
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené Fondu	17 866	41 380

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 2022 činí jistina 118 949 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 116 149 tis. Kč).

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 14 050 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 7 539 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 2022 činí jistina 246 500 tis. Kč (k 31.12.2021 jistina činila 125 000 tis. Kč)

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč (k 31.12.2021: 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 2022 činí jistina 163 000 tis. Kč (k 31.12.2021 jistina činila 35 000 tis. Kč).

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 228 tis. Kč (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

18 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2022 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Vinohradská 180 s.r.o. provozní úvěr v max. výši 2 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 1 000 tis. Kč.

V roce 2022 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Vinohradská 180 Development s.r.o. provozní úvěr v max. výši 500 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 350 tis. Kč.

V roce 2022 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 41 380 tis. Kč, hrazené společností MINT rezidenční fond SICAV, a.s. MINT investiční společnosti, a.s. (k 31. prosinci 2021: 17 866 tis. Kč).

19 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	7 747	30 254	0	0	7 747	30 254
Náklady na úroky	-48	-72	0	0	-49	-72
Zisk nebo ztráta z finančních operací	82 714	130 303	0	0	82 714	130 303
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-20	0	0	0	-20	0
Správní náklady	-29 101	-56 202	0	0	-29 101	-56 202

20 PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2022
Přijaté zástavy – kolaterály -cenné papíry	314 175	506 643
Přijaté zástavy – zástavní práva k pohledávkám	840 000	840 000
Celkem	1 154 175	1 346 643

Přijaté zástavy a zajištění ve výši 506 643 tis. Kč (2021: 314 175 tis. Kč) představují cenné papíry přijaté k zajištění v rámci reverzních repo operací. Přijaté zástavy a zajištění ve výši 840 000 tis. Kč (2021: 840 000 tis. Kč) představují zástavní práva k pohledávkám v rámci poskytnutých úvěrů.

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

21 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021			
Pohledávky za bankami	394 472	0	394 472
Pohledávky za nebankovními subjekty	283 688	0	283 688
Účasti s rozhodujícím vlivem	195 210	0	195 210
Ostatní aktiva – ostatní pohledávky	16	0	16
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-87	-87
Celkem	873 386	-87	873 299

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022			
Pohledávky za bankami	527 177	0	527 177
Pohledávky za nebankovními subjekty	544 077	0	544 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	350 533	0	350 533
Ostatní aktiva – ostatní pohledávky	32	0	32
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-2 194	-2 194
Celkem	1 421 819	-2 194	1 419 625

22 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 nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora – podrobněji v bodě 21 (c).

(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 se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na Převodním místě uveřejněný v systému Bloomberg. Seznam Převodních míst pro jednotlivé akcie schvaluje a pravidelně přezkoumává Výbor pro oceňování. Při tomto rozhodnutí vezme Výbor pro oceňování aktiv v úvahu mimo jiné charakter všech Převodních míst, na kterých je daná akcie obchodována, a především objemy obchodů uskutečněných na těchto Převodních místech s danou akcií v poměru k celkovému objemu emise za poslední čtvrtletí a počet aktivních obchodních dnů.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Výbor pro oceňování aktiv jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

(c) Dluhopisy

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

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

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

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

(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.

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

(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 nese Administrátoru Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

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

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

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

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

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

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

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	394 472	0	394 472
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	283 688	283 688
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	195 210	195 210
Celkem	0	394 472	478 898	873 370
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	0	-87	-87
Celkem	0	0	-87	-87

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	527 177	0	527 177
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	544 077	544 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	350 533	350 533
Celkem	0	527 177	894 610	1 421 787
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	0	-2 194	-2 194
Celkem	0	0	-2 194	-2 194

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

V průběhu roku končícím 31. prosince 2022 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
1. ledna 2022 celkem	283 688	195 210
Nákupy, vznik, pořízení	253 650	25 020
Prodeje, splacení	0	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 739	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	130 303
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
31. prosince 2022 celkem	544 077	350 533

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
1. ledna 2021 celkem	117 300	107 233
Nákupy, vznik, pořízení	160 000	5 263
Prodeje, splacení	0	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
31. prosince 2021 celkem	283 688	195 210

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

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	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	16	16	0	0	16	16
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	17 186	17 186	0	0	17 186	17 186

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	32	32	0	0	32	32
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	38 379	38 379	0	0	38 379	38 379

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2021	31. prosince 2022
Podíly v nemovit. společnostech			
Mint Living Campus Brno s.r.o..	2020	18,84 %	15,16 %
Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	2,73 %	5,55 %
Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021	0,74 %	4,02 %
Vinohradská 188 s.r.o	2022	0	0
Vinohradská 180 Development s.r.o.	2022	0	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.

23 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 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	527 177	0	0	527 177
Pohl. za nebank. subjekty	544 077	0	0	544 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	350 533	0	0	350 533
Ostatní aktiva	32	0	0	32
Celkem	1 421 819	0	0	1 421 819

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
Celkem	873 386	0	0	873 386

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2021	31. prosince 2022
Banky	0	0
Státní sektor	0	0
Celkem	0	0

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2022					
Úvěry a pohledávky za bankami	527 177	XX	527 177	506 643	CP Zástavní práva k pohledávkám z BU
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	544 077	XX	544 077	840 000	z BU
Účasti s rozhodujícím vlivem	350 533	XX	350 533	XX	xxx
31. prosince 2021					
Úvěry a pohledávky za bankami	394 472	XX	394 472	314 175	CP Zástavní 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.

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

31. prosince 2022

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	527 177	527 177
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	544 077	544 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	350 533	350 533
Ostatní aktiva	0	0	32	32
Celkem aktiva	0	0	1 421 819	1 421 819
Ostatní pasiva	0	0	40 573	40 573
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	1 381 246	1 381 246
Celkem pasiva	0	0	1 421 819	1 421 819

31. prosince 2021

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
Celkem aktiva	0	0	873 386	873 386
Ostatní pasiva	0	0	17 273	17 273
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	856 113	853 113
Celkem pasiva	0	0	873 386	873 386

(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 2022 do 31. prosince 2022

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

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

31. prosince 2022						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	527 177	0	0	0	0	527 177
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	544 077	0	0	544 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	350 533	350 533
Ostatní aktiva	32	0	0	0	0	32
Celkem aktiva	527 209	0	544 077	0	350 533	1 421 819
Ostatní pasiva	40 573	0	0	0	0	40 573
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Podfondový kapitál	0	0	0	0	1 381 246	1 381 246
Celkem pasiva	40 573	0	0	0	1 381 246	1 421 819
Gap	486 636	0	544 077	0	-1 030 713	0

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
Celkem aktiva	394 488	0	283 688	0	195 210	873 386
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
Celkem pasiva	17 273	0	0	0	856 113	873 386
Gap	377 215	0	283 688	0	-660 903	0

23 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:

- limity;
- evidenci významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- 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.prosinec 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	527 177	0	0	0	0	527 177
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	544 077	0	0	544 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	350 533	350 533
Ostatní aktiva	32	0	0	0	0	32
Celkem aktiva	527 209	0	544 077	0	350 533	1 421 819
Ostatní pasiva	40 573	0	0	0	0	40 573
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Podfondový kapitál	0	0	0	0	1 381 246	1 381 246
Celkem pasiva	40 573	0	0	0	1 381 246	1 421 819
Gap	486 636	0	544 077	0	-1 030 713	0

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

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

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
Celkem aktiva	394 488	0	283 688	0	195 210	873 386
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
Celkem pasiva	17 273	0	0	0	856 113	873 386
Gap	377 215	0	283 688	0	-660 903	0

(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.

MINT I. rezidenční Podfond SICAV
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

23 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 2022	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	51,75 %/ 33,12 %	0	29,13%/ 14,18%	0
Změna úrokových sazeb	0,51 %	215	1%	1 053
Apreciace/depreciace měny fondu	4,13 %	0	25,13%	95
Změna cen na trhu s nemovitostmi	4,66 %	0	-11,92%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	85 106	30%	132 583

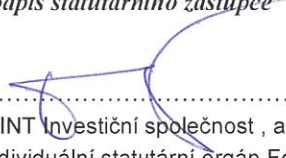
**24 VYHODNOCENÍ DOPADU VÁLKY NA UKRAJINĚ NA PODFOND
A SPOLEČNOST A DALŠÍ NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**


Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události (než výše popsané), které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 27.4.2023

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