

POLOLETNÍ ZPRÁVA

**ZA PODFOND SPOLEČNOSTI
MINT REZIDENČNÍ FOND SICAV, A.S. S NÁZVEM:**

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

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2024

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2024 až 30. 6. 2024

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

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

ISIN

CZ0008045044

Sídlo

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

Další údaje

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

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

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 o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

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

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

172 76 586

Sídlo

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

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 1. července 2022.

Smlouva o poradenství při investování uzavřená mezi Investiční společností, Fondem a společností Mint residential AM, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1, IČO 271 85 907 byla uzavřena 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. Obhospodařovatelem Fondu se Investiční společností stala dne 1. července 2022.

Hlavní osoby podílející se u Investiční společnosti na řízení Fondu a jeho Podfondů

Investiční management a správa finančních aktiv

Ing. Radim Bajgar

Manažer zaměřený na nové příležitosti se zkušenostmi z oblasti investičního bankovníctví, díky nimž dokáže vyjednat a strukturovat ty nejkompexnější nemovitostní transakce. Absolvoval Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a Copenhagen Business School v Kodani. Při studiích na vysoké škole začal pracovat v ING 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 skupinu Mint, která působí jako investor a asset manager na trhu komerčních i rezidenčních nemovitostí.

Ing. Erik Janovský

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

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 skupiny Mint. V roce 2021 dokončil studium ACCA.

D. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondů 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“).

E. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU

pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

F. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

G. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, RESPEKTIVE V DODATKU Č.1 STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu, resp. dodatku č. 1 Fondu

H. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

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

Podfond nebyl za rozhodné období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

I. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

Tento Podfond prosazuje kromě jiných vlastností také environmentální vlastnosti ve smyslu čl. 8 Nařízení SFDR. V souladu s Nařízením SFDR Podfond předkládá informace v souvislosti s udržitelností níže v příloze 1 Dodatku.

J. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU,

která je vyšší o více 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

K. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2024, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	Datum pořízení	Podíl na hodnotě majetku Podfondu	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 30.06.2024 (v tis. Kč):
Ostatní aktiva				
Peněžní prostředky na účtech		1,93%		42 313
Reverzní REPOB/S banka	2024	7,70%	169 000	169 221

Majetkové účasti

Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Brno Campus s.r.o.	2020	12,04%	103 260	264 443
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Praha Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	18,59%	200 001	408 314
Účast s rozhodujícím vlivem – Mint Living Plzeň Skvrňany	2021	3,60%	25 012	79 109
Účast s rozhodujícím vlivem – Vinohradská 180 Development	2022	6,92%	152 360	152 040

Poskytnuté úvěry

Poskytnutý úvěr – Mint Living Brno Campus s.r.o.	2021	7,90%	148 949	173 528
Poskytnutý úvěr – Mint Living Vysočanský Mlýn s.r.o.	2021	25,49%	550 500	560 059
Poskytnutý úvěr – Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.	2021	6,64%	145 362	145 894
Poskytnutý úvěr – Vinohradská 180 s.r.o.	2023	8,28%	181 900	181 900

L. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2024	30. června 2023
Pohledávky za bankami	9,63 %	41,20 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	41,92%	24,97%
Dluhové cenné papíry	0,14%	0,24%
Poskytnuté úvěry	48,31 %	33,59 %

M. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2024 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V rozhodném období bylo vydáno 211 575 435 ks investičních akcií Podfondu. Odkoupeno bylo 58 354 940 ks investičních akcií. K 30. červnu 2024 bylo v oběhu 1 557 659 613 ks investičních akcií Podfondu.

N. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 30. červnu 2024 připadl na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,3957 Kč.

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

P. 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.

Q. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONU,

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

Za období 1. ledna 2024 – 30. června 2024 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 15 317 tis. Kč, náklady na výkonnostní odměnu ve výši 5 534 tis. Kč. K 30. červnu 2024 bylo neuhrazeno celkem 20 850 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 30. června 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 645 tis. Kč. Neuhrazeno k 30. červnu 2024 bylo 290 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 30. června 2024 činily náklady na služby auditora 97 tis. Kč. Neuhrazeno k 30. červnu 2024 bylo 85 tis. Kč.

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

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

Rizika související s deriváty

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

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

Metody

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

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Investiční 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.

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

S. 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 294 346 tis. Kč za 1. pol. roku 2024 které tvoří 13,40 % objemu aktiv Fondu k 30.06.2024.

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. 30.06.2024 byl nevypořádán jeden obchod s protistranou Česká Spořitelna a.s. v objemu 169 000 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 obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Kolaterály jsou uschovány u České Spořitelny, a.s. v objemu 163 737 tis. Kč

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držěn 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, Investiční 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.	9 301 248,89	100 %	115 246,67	100

T. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2024

Aktiva		
tis. Kč	30. června 2024	30. června 2023
Pohledávky za bankami	211 534	671 877
v tom: a) splatné na požádání	42 313	6 704
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 061 380	547 709
Dluhové cenné papíry	2 992	3 979
Účasti s rozhodujícím vlivem	920 866	407 170
Ostatní aktiva	32	32
Aktiva celkem	2 196 804	1 630 767

Pasiva		
tis. Kč	30. června 2024	30. června 2023
Ostatní pasiva	22 752	21 509
V tom: c) zúčtování se státním rozpočtem	0	14
V tom: d) ostatní pasiva	22 752	21 496
Kapitálové fondy	1 806 311	1 376 904
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	303 646	175 367
Zisk/ztráta za účetní období	64 095	56 986
Pasiva celkem	2 196 804	1 630 767

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

Aktuální situace

Podfond vlastní 100% obchodní podíl v nemovitostních společnostech MINT Living Brno Campus s.r.o., Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. a Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Popis majetku nemovitostní společnosti

1) 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.

Išších 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 4 605 m². 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 7/2023 byla zahájena revitalizace vnitřního vybavení. Práce na revitalizaci vnitřního vybavení jsou realizovány po blocích za plného provozu a dokončeno má být v na přelomu Q1/Q2 2025. K 30.6.2024 je dokončených 72 bytů (9 etap) ve standardu dle „bílé knihy“ Mint Living.

V areálu se nachází soukromá školka, notář nebo očkovací centrum.

Komerční prostory

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

Nájemní vztahy

K 30.6.2024 byla obsazenost rezidenčních prostor z důvodu rekonstrukce 91 %.

Komerční prostory jsou plně obsazeny – s obchodní společností prodávajícího byla podepsána master-lease smlouva na veškeré kancelářské i obchodní prostory do 31.12.2025.

2) Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o.

Společnost Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. je akviziční společností, založenou za účelem akvizice nemovitostní společnosti Rezident Park 6 s.r.o. (dále jen „RP 6“), která je developerem rezidenčních objektů A1, A2, B1 a B2 v nově budovaném komplexu Vysočanského mlýna v Praze.

Dne 13.3.2024 byla do obchodní rejstříku zapsána fúze sloučením společností Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o. (nástupnická společnost) a Mint Living Praha Vysočanský mlýn RP6 s.r.o. jako zanikající společnosti. Zanikající společnost Mint Living Praha Vysočanský mlýn RP6 s.r.o. zanikla bez likvidace k 1.5.2024 a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o., na základě projektu fúze ze dne 13.03.2024.

Areál Vysočanského mlýna se nachází v širším centru Prahy, na místě bývalých pekáren Odkolek v Praze 9 – Vysočanech. V docházkové vzdálenosti do 5 minut od areálu je plná občanská vybavenost zahrnující zastávky metra, tramvaje a autobusu Vysočanská, obchodní centrum OC Fénix, základní školu a Gymnázium. Centrum Prahy je dostupné veřejnou hromadnou dopravou do 10 minut metrem (5 zastávek od stanice Florenc). Autem je centrum dostupné do cca 15 minut. Další devizou lokace je nádraží Praha - Vysočany s vlakovým spojením v rámci koridoru Praha – Lysá nad Labem.

Samotné bytové objekty A1, A2, B1 a B2 jsou první fází Vysočanského mlýna, kolaudační souhlas byl vydán 10. 7. 2023, projekt byl prodávajícím předán v září 2023.

Celkem se jedná o více 241 bytů na ploše přesahující 12 tis. m² s podzemními garážemi.

Nová výstavba a revitalizace areálu Vysočanského mlýna bude probíhat ve třech etapách. Předmětné nemovitosti jsou první etapou celého areálu, jehož účelem je vznik nového prostranství Vysočan. Součástí bude nejen rezidenční část, ale také administrativní část v historické budově, podpořená menšími obchodními jednotkami a zeleným koridorem mezi dvěma parky Flajšnerkou a Klíčovským parkem. Součástí projektu je také rekonstrukce a zvětšení kapacity přilehlé ulice Ke Klíčovu s novou zastávkou autobusu přímo u nemovitostí a přidáním cyklopruhu.

nemovitostí a přidáním cyklopruhu.

emovitostí a přidáním cyklopruhu.

Transakce byla realizována formou „Forward Purchase,“ v rámci které se bude postupovat dle před-schváleného postupu deponitářem a obhospodařovatelem fondu. Po podpisu SPA a po dosažení stanovených milníků v SPA podfond uhradí skrze akviziční SPV (Mint Living Praha Vysočanský mlýn s.r.o.) zálohu na Kupní cenu 100% účasti v cílové společnosti (RP 6). Záloha na Kupní cenu a její ocenění je aktivem vstupujícím do výpočtu NAV podfondu. Transakční dokumentace k akvizici Společnosti byla podepsána dne 30.6.2021. Akvizice Společnosti byla vypořádána 31.8.2023 po kolaudaci rezidenčních nemovitostí.

Pronájem první části jednotek začal v lednu 2024. K 30.6.2024 bylo pronajato 59 % jednotek v projektu.

3) Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.

Podfond akvíroval dne 15.12.2022 skrze společnost Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o. nemovitostní společnost Nájemní byty Plzeň, s.r.o., vlastníci bytové domy BD1, BD2, BD3 a BD4 v nově vybudovaném rezidenčním projektu od developera Trigema Real Estate. Dne 19. července 2023 byla do obchodní rejstříku zapsána fúze sloučením společností Mint Living Plzeň Skvrňany a Nájemní byty Plzeň, s.r.o s rozhodným dnem fúze 16.12.2022. Při fúzi došlo k účetnímu přecenění nemovitosti, která spolu s ostatním majetkem a závazky přešla ze zanikající společnosti na nástupnickou společnost Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.

Popis majetku nemovitostní společnosti

Nemovitosti se nachází v západní části města Plzně. Skvrňany jsou obytná oblast s kvalitní dopravní dostupností do centra města. V docházkové vzdálenosti do 5 minut od areálu se nachází kompletní občanská vybavenost, do které například spadá:

- tramvajová zastávka Skvrňany
- mateřská a základní škola, dětské hřiště
- knihovna, pošta, zdravotní centrum
- supermarkety Albert a Penny market

Centrum města Plzně je dostupné do 15 minut tramvají. Autem je centrum dostupné rovněž do zhruba 15 minut. Ze Skvrňan velmi dobrá dostupnost na silnici E49 vedoucí na západ do Německa.

Bytové objekty BD1, BD2, BD3 a BD4 jsou 4 z celkem 7 budovaných objektů v celém projektu. Společnost vlastní projekt a veškerou nezbytnou dokumentaci včetně územního rozhodnutí a stavebního povolení pro stavbu bytových objektů.

Projekt má celkem 107 bytových jednotek a 1 kancelář na více než 5 000 m². Dále je nájemníkům k dispozici 76 garážových stání a 26 venkovních parkovacích stání.

Všech 107 bytových jednotek bylo postupně v průběhu 5 měsíců plně vybaveno nábytkem na míru

Pronájem první části jednotek začal na konci března 2023. K 30.6.2024 bylo pronajato 96 % všech jednotek v projektu.

4) Vinohradská 180 s.r.o.

Společnost je akviziční společností pro akvizici společnosti Byty Hloubětín Z s.r.o. od FINEP HOLDING SE, která je developerem projektu „Mint Living Praha Hloubětín“. Tato akvizice byla úspěšně podepsána dne 12.10.2023.

Všech 168 bytů v projektu bude plně vybavených atraktivním a trvanlivým nábytkem na míru, postelemi s kvalitními matracemi, televizemi, kuchyňskou linkou s kuchyňskými spotřebiči a pračkou vyšší střední třídy, datovým modemem, elektronickými zámky, aby byla nájemcům poskytnuta maximální užitná hodnota každého m² bytu a bylo umožněno okamžité nastěhování s minimálními vstupními náklady.

Vypořádání transakce proběhne do konce roku 2025, zahájení pronájmu bude následovat v Q1 2026.

5) Vinohradská 180 Development s.r.o.

Společnost slouží jako akviziční společnost pro akvizici společnosti Rezident Park 10 s.r.o. od Metrostav Development a.s.. Tato akvizice byla úspěšně podepsána dne 4.6.2024.

Všech 306 bytů v projektu bude plně vybavených atraktivním a trvanlivým nábytkem na míru, postelemi s kvalitními matracemi, televizemi, kuchyňskou linkou s kuchyňskými spotřebiči a pračkou vyšší střední třídy, datovým modemem, elektronickými zámky, aby byla nájemcům poskytnuta maximální užitná hodnota každého m² bytu a bylo umožněno okamžité nastěhování s minimálními vstupními náklady. Bude se jednat o efektivní byty s průměrnou plochou bytu 37,7 m². Rezidenční podlahová plocha činí 11 504 m², počet parkovacích míst pak 141.


Vypořádání transakce proběhne do konce roku 2026. Začátek pronájmu je plánován na Q1 2027.

B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku Podfondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 30. srpna 2024



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