

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2022**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný)	4
Výkaz finanční situace (auditovaný)	5
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	6
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (auditovaný)	6
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	7
Výkaz peněžních toků (auditovaný)	8
Výkaz změn vlastního kapitálu	9
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	10
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)	11
1 Obecné informace	11
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	11
3 Podstatná účetní pravidla	13
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	13
3.2 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	13
3.3 Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	13
3.4 Finanční závazky	14
3.5 Investiční akcie	14
3.6 Zakladatelské akcie	14
3.7 Zisky a ztráty z investic v dceřiných společnostech	14
3.8 Správa fondu, ekonomické a právní služby	14
3.9 Daně ze zisku	15
4 Sezónnost	15
5 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty	15
5.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	15
5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	18
6 Provozní segmenty	19
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	19
7.1 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál	19
7.2 Peníze a nepeněžní transakce	19
7.3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	20
7.4 Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem	20
7.5 Emitované dluhopisy	21
7.6 Přijaté úvěry	21
7.7 Obchodní a jiné závazky	22
7.8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	22
7.9 Zisk z přecenění investic do dceřiných společností	23
7.10 Ztráta z přecenění finančních závazků	23
7.11 Správa a ekonomické a právní služby	23
7.12 Daň ze zisku	23
8 Transakce se spřízněnými stranami	24
8.1 Osoba ovládající	24
8.2 Dceřiné společnosti	24
8.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	24
8.4 Odměny klíčového vedení	25
9 Řízení finančního rizika	25
9.1 Úvěrové (kreditní) riziko	25
9.2 Riziko likvidity	25
9.3 Měnové riziko	26
9.4 Úrokové riziko	26
9.5 Vývoj dluhů z financování	26

9.6	Oceňování reálnou hodnotou	26
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	27
11	Čistá hodnota aktiv	27
12	Události po rozvahovém dni	27
13	Schválení účetní závěrky.....	28

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2022	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA			
Peněžní prostředky	7.1		30
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií			30
Peněžní prostředky	7.2	503	-
Obchodní a jiné pohledávky		36	-
Investice v dceřiných společnostech			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.3	293 513	-
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.4	1 346 782	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 640 834	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.1	-	30
Vlastní kapitál celkem		-	30
Obchodní a jiné závazky	7.7	4 208	-
Závazek z titulu splatné daně		1 321	-
Emitované dluhopisy	7.5	1 023 721	-
Přijaté úvěry	7.6	253 698	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 282 948	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Závazky k držitelům investičních akcií)	7.8	357 886	-

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek aktiv Fondu, které náleží držitelům zakladatelských akcií a netvoří investiční podstatu Fondu a odpovídající výše pasiv, resp. vlastního kapitálu, neboť všechny evidované závazky jsou součástí investiční podstaty Fondu.

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2021
AKTIVA		
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	7.3	293 513
Poskytnuté zápůjčky	7.4	1 250 750
Dlouhodobá aktiva celkem		1 544 263
Poskytnuté zápůjčky	7.4	14 920
Obchodní a jiné pohledávky		3
Peněžní prostředky	7.2	1 097
Krátkodobá aktiva celkem		16 020
AKTIVA celkem		1 560 283
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál		2 100
Ostatní kapitálové fondy		120 000
Nerozdělené výsledky		202 363
Vlastní kapitál celkem		324 463
Emitované dluhopisy	7.5	936 002
Přijaté úvěry	7.6	237 000
Dlouhodobé závazky celkem		1 173 002
Obchodní a jiné závazky	7.7	4 292
Závazky z titulu splatné daně		3 506
Emitované dluhopisy	7.5	54 991
Přijaté úvěry	7.6	30
Krátkodobé závazky celkem		62 818
Závazky celkem		1 290 856
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		1 560 283

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2022
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	7.9	78 512
Ztráta z přecenění finančních závazků	7.10	-42 395
Ostatní výnosy		15
Správa fondu, ekonomické a právní služby	7.11	-1 388
Výsledek před zdaněním		34 744
Daň ze zisku	7.12	-1 321
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		33 423
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		33 423

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2022 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi (neinvestiční část Fondu)..

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Období od 31. 3. 2021 do 30. 6. 2021
Vedení podniku a poradenské služby	7.11	-186
Úrokové výnosy		1
Úrokové náklady		-2
Výsledek před zdaněním		-187
Daň ze zisku		-
Výsledek po zdanění za období		-187
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-
Celkový úplný výsledek za období		-187

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2021	
	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	33 423	-
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.12 1 321	-
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	7.9 -78 512	-
Ztráta z přecenění finančních závazků	7.10 42 396	-
Úrokové výnosy	-15	-
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	-33	-
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-84	-
	-1 503	-
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Poskytnuté zápůjčky	7.4 -5 550	-
Splátky poskytnutých zápůjček	7.4 2 950	-
Přijaté úroky	15	-
Placené daně ze zisku	7.12 -3 506	-
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	-7 594	
Peněžní toky z financování		
Emise zakladatelských akcií	7.1 -	30
Příjem z přijatých úvěrů	9.5 7 000	-
Čisté peníze použité při financování	7 000	30
Čisté zvýšení (snížení) peněz	-594	30
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peněžní prostředky na počátku období	1 097	-
Peněžní prostředky na konci období	503	30

Pozn.: Fond neдрží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky jsou vyvolány peněžními prostředky zahrnutými mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2021

(v tisících Kč)

	Období od 31. 3. 2021 do 30. 6. 2021
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>	
Zisk před zdaněním	-187
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>	
Úrokové výnosy	-1
Úrokové náklady	1
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>	
Zvýšení obchodních a jiných závazků	133
Čisté peníze z provozní činnosti	-54
<u>Peněžní toky z investiční činnosti</u>	
Výdaje spojené s nabytím finančních aktiv	-108
Poskytnuté zápůjčky	-100
Čisté peníze z investiční činnosti	-208
<u>Peněžní toky z financování</u>	
Přijaté úvěry	42
Čisté peníze použité při financování	42
Čisté snížení peněz	-220
Peněžní prostředky na počátku období	2 100
Peněžní prostředky na konci období	1 880

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz změn vlastního kapitálu

za pololetí končící 30. června 2022 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 100	120 000	202 363	324 463
Přeměna Společnosti na Fond (viz 5.1)	-2 100	-120 000	-202 363	-324 463
Emise zakladatelských akcií	30	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2022	30	-	-	30

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 31. 3. 2021	2 100	-	2 100
Ztráta za období	-	-187	-187
Zůstatek k 30. 6. 2021	2 100	-187	1 913

3M FUND MSI SICAV a.s. (do 31. 12. 2021 3M FUND MSI a.s.)

Výkaz změn čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

za pololetí končící 30. června 2022

(v tisících Kč)

	2022
Počáteční zůstatek k 1. lednu	-
Emise investičních akcií (viz 7.8)	324 463
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	33 423
Konečný zůstatek k 30. červnu	357 886
Počet investičních akcií – třída Z (v ks)	207 000 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy Z (v Kč)	1,7289

Pozn.: Výkaz změn čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií není sestaven za srovnatelné období, protože je pro společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. relevantní až od roku 2022.

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)

1 Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Společnost“ nebo též „Fond“), IČ 107 20 855, která byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26213 dne 31. 3. 2021 a její sídlo je v Praze 8, Sokolovská 694/100a.

Společnost do 31. 12. 2021 působila jako akciová společnost pod obchodní firmou 3M FUND MSI a.s. a předmětem její činnosti byla správa majetku. Dne 1. 1. 2022 byla Společnost, v návaznosti na rozhodnutí valné hromady ze dne 13. 12. 2021, která změnila stanovy společnosti s účinností od 1. 1. 2022, zapsána do seznamu investičních fondů Českou národní bankou a započala působnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále též „ZISIF“). Činnost Fondu spočívá ve shromažďování peněžních prostředků oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů za účelem společného investování těchto shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Společnost od 1. 1. 2022 akciovou společností s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV), která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Fond se při své činnosti řídí svým statutem.

V červenci 2021 vydala Společnost zajištěné dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě emise 1 000 000 tis. Kč, které jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. Společnost tak vznikla povinnost sestavovat a prezentovat účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. V této souvislosti bylo vyhodnoceno, že Fond naplňuje charakteristiky tzv. investiční jednotky, a proto nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Veškeré držené dceřiné společnosti představují ve své podstatě investice do nemovitostních projektů, u nichž je očekávána realizace ve střednědobém horizontu.

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897 se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, která je též členem správní rady, jenž je statutárním orgánem Fondu. Při výkonu funkce investiční společnost zastupuje Ing. Robert Hlava a od 30. 8. 2022 též Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák MBA.

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4-Michle.

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání podniku. K rozvahovému dni ani ke dni schválení mezitímní účetní závěrky neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto očekávání vedení opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících s výsledky Fondu, peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Při zpracování mezitímní účetní závěrky byl Fond uvážen jako investiční jednotka, proto účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná a držené majetkové účasti v dceřiných společnostech a související poskytnuté zápůjčky dceřiným společností představující investice do dceřiných společností jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Bližší informace k tomuto vyhodnocení jsou poskytnuty v části 5.1.

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této mezitímní účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 5.2.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uváží při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku,

tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť položky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení nevykazuje.

- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv a ani Fond neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Fond vzal na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek dochází a ostatní novelizace nejsou pro Fond relevantní.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této mezitimní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společnostem s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Fond nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť aktuálně nevykazuje žádný leasing.

- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této mezitímní účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)

3 Podstatná účetní pravidla

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond započal svoji působnost jako investiční fond kvalifikovaných investorů k 1. 1. 2022, jsou dále shrnuta podstatná účetní pravidla použitá při sestavení této mezitímní účetní závěrky:

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření.

3.2 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

Fond naplňuje charakteristiky tzv. investiční jednotky, proto jsou majetkové účasti v dceřiných společnostech, které představují svým záměrem a působností investice pro Fond, oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledovky, nikoliv konsolidovány.

Dceřinými společnostmi jsou takové společnosti, v nichž má Fond ovládnutí, které je dosaženo, pokud má Fond moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění návratnosti. Fond průběžně přehodnocuje, zdali nedochází ke změnám, které by vedly k naplnění či naopak vyvrácení uvedené definice ovládnutí. Ovládnutí je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Případné majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. Za prezentované období Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá.

Majetková účast v dceřiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána

3.3 Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem

Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem představují ve své podstatě část celkové investice Fondu do dceřiné společnosti. Investiční strategie Fondu spočívá v nabytí majetkové účasti v účelové dceřiné společnosti a financování v ní realizovaného projektu skrz poskytnutou zápůjčku.

Ačkoliv poskytnuté zápůjčky představují dluhové finanční aktivum, s nímž jsou principálně spojeny budoucí peněžní toky – splácení poskytnuté jistiny a úroková platba, Fond je vyhodnocuje na bázi reálné hodnoty v celistvosti s oceněním majetkové účasti a jejich realizace je navázána na dokončení a realizaci projektů v dceřiných společnostech.

Poskytnuté zápůjčky jsou tak oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku obdobně jako majetkové účasti v dceřiných společnostech a jsou prezentovány jako součást investic do dceřiných společností.

3.4 Finanční závazky

Finanční závazky financující investiční činnost Fondu

Finanční závazky – emitované dluhopisy, přijaté úvěry a emitované investiční akcie (viz dále) – vznikají za účelem získání účelových peněžních prostředků, které Fond následně investuje do investičních aktiv, zejména formou zápůjčky do dceřiné společnosti. Finanční závazky jsou proto oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a jejich ocenění a meziroční přecenění je navázáno na oceňování souvisejících investičních aktiv reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku v okamžiku zániku smluvní povinnosti

Obchodní závazky

Obchodní závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, resp. nominální hodnotě s ohledem na krátkodobost jejich splacení, kterou lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty k rozvahovému dni.

3.5 Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku, přičemž reálná hodnota je k rozvahovému dni kalkulována jako rozdíl reálné hodnoty investičních aktiv a reálné hodnoty souvisejících závazků investiční části Fondu. Ve výkazu finanční situace je závazek prezentován jako reziduální položka s označením „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Změna reálné hodnoty investičních akcií, jejich meziroční přecenění spočívá ve výsledku hospodaření investiční části Fondu a je prezentována ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku na finální výsledné pozici.

Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

3.6 Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

3.7 Zisky a ztráty z investic v dceřiných společnostech

Zisky / ztráty plynoucí z investic v dceřiných společnostech zahrnují (i) dopad meziročního přecenění investic, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním investice k rozvahovému dni předcházejícího účetního období a případně (ii) čistý výsledek z prodeje investic do dceřiných společností.

3.8 Správa fondu, ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek v době poskytnutí související služby.

3.9 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

4 Sezónnost

Činnost Fondu není významně ovlivněna sezónními výkyvy, neboť činnost Fondu spočívá ve sběru investičního kapitálu, který dále investuje do nemovitostních projektů realizovaných v ovládaných k tomu založených dceřiných společnostech. Výsledky Fondu jsou tak dány zejména přeceněním investičních aktiv a souvisejících finančních závazků.

5 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

5.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel Fondu se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěrka poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Během prvního pololetí roku 2022 došlo k následujícím úsudkům a rozhodnutím, které měly významný vliv na finanční situaci a výkonnost Fondu prezentovanou v mezitímní účetní závěre:

i) Dopad změny právní formy na výkaznictví

Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. je od 1. 1. 2022 akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je investičním fondem kvalifikovaných investorů. Svoji působnost a aktivitu započala ve druhém čtvrtletí roku 2021 jako akciová společnost a jejím záměrem bylo z prostředků získaných emisí dluhopisů nabýt a realizovat nemovitostní projekty umístěné v dceřiných společnostech. V průběhu roku 2021 vedení Společnosti přijalo rozhodnutí ohledně záměru působit jako investiční fond a započalo proces příprav a přeměny Společnosti na Fond. Účetní závěrka sestavená za rok 2021 byla sestavena jako nekonsolidovaná, neboť dceřiné společnosti byly vyhodnoceny jako investiční entity a Fond jako investiční jednotka. Související finanční aktiva a finanční závazky byly vedeny v zůstatkové hodnotě s použitím efektivní úrokové sazby s ohledem na jejich očekávanou držbu a splacení dle úvěrových, resp. emisních podmínek.

Ustanovením Fondu k 1. 1. 2022 se podstata činnosti společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. nezměnila, dochází však k úpravě pohledu na hodnocení výkonnosti Fondu ve vztahu k investorům, kteří do Fondu nově vstupují prostřednictvím držby investičních akcií. S ustanovením Fondu byla spojena emise tzv. zakladatelských a investičních akcií, které nahradily v minulosti emitované kmenové akcie. Důsledkem nové emise je skutečnost, že zakladatelské akcie naplňují charakteristiky kapitálového nástroje a tvoří základní, resp. vlastní kapitál Fondu, zatímco investiční akcie naplňují charakteristiky finančního závazku a jsou tak adekvátně prezentovány v účetní závěrce v rámci závazků (dopad změny je zobrazen ve výkazu změn vlastního kapitálu). S tím je spojena změna oceňování, neboť vlastní kapitál (kmenové akcie a nově zakladatelské akcie) je obecně reziduální položkou, zatímco investiční závazky jsou finančním závazkem oceňovaným reálnou hodnotou. Hodnocení výkonnosti Fondu, resp. jeho investiční části, je tak nově postaveno na reálné hodnotě držených aktiv a souvisejících závazků. Tato skutečnost měla za následek rozhodnutí o určité diskontinuitě v aplikaci účetních pravidel, kdy od 1. 1. 2022 jsou investiční aktiva a související finanční závazky oceňovány reálnou hodnotou.

S novým uspořádáním je upravena i struktura účetních výkazů, proto není plnohodnotná srovnatelnost rozvahy k 30. 6. 2022 a 31. 12. 2021, resp. výsledků za první pololetí roku 2022 a 2021. Výkazy jsou tak prezentovány odděleně, nikoliv formou dvou sloupců v jednom výkazu.

ii) Investiční jednotka a využití výjimky dle níž nejsou investiční dceřiné společnosti konsolidovány

Fond je v kontextu úpravy IFRS, konkrétně IFRS 10, investiční jednotkou, pro niž platí výjimka z konsolidace tzv. investičních dceřiných společností. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládnutí, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku.

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívá ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičním akciím) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje investiční strategii, kdy jím ovládané dceřiné společnosti nabývají nemovitostní projekty se záměrem jejich realizace, zhodnocení a prodeje ve střednědobém horizontu. Investice jsou přitom uskutečněny formou pořízení majetkové účasti v dceřiné společnosti a současně poskytnutím peněžní prostředků (zápůjčky) k realizaci vybraného projektu.

Investiční dceřiná společnost je vyjmuta z povinnosti konsolidovat, pokud Fond naplňuje následující povinnosti:

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);
Fond v roce 2021 za tímto účelem emitoval dluhopisy, od roku 2022 působí jako investiční fond, emitoval prvotní investiční akcie a v období po rozvahovém dni vyzval k dalšímu úpisu investičních akcií. Prostředky jsou tak získávány od většího objemu investorů, které současně nejsou vzájemně spřízněny.
- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);
Fond má k 30. 6. 2022 několik majetkových účastí v dceřiných společnostech, přičemž každá představuje jeden nemovitostní projekt realizovaný v dané společnosti a umístěný do lokality Praha nebo Brno.
- Fond výkonost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;
Fond posuzuje své investice na bázi jejich reálné hodnoty, přičemž reálná hodnota majetkových účastí a souvisejících poskytnutých zápůjček je odvozena od reálné hodnoty nemovitostí – pozemků a staveb – držených konkrétní dceřinou společností a v nich realizovaných projektů (výstavba bytového domu, výstavba obchodního centra a rezidenčních objektů apod.). Reálná hodnota a její očekávaný vývoj je zásadní pro rozhodnutí ohledně realizace projektu a vyjadřuje též očekávanou výnosnost navázanou na dokončení a zbavení se investice. Reálná hodnota investic je též promítána do reálné hodnoty závazku vůči držitelům investičních akcií.
- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.
Nemovitostní projekty umístěné v dceřiných společnostech mají nastaven investiční horizont ve střednědobém období 3 až 5 let. Většina projektů je v roce 2022 v počáteční fázi výstavby, případně před jejím zahájením. Investiční strategie Fondu spočívá v dokončení projektů a zajištění jejich realizace, neboť obdržené výnosy budou použity k vypořádání existujících závazků vůči investorům (emitované dluhopisy jsou splatné v červenci 2026).

iii) Investice v dceřiných společnostech

Fond realizuje svoji investiční činnost skrz plně ovládané dceřiné společnosti, které nabývají a realizují nemovitostní projekty s cílem zhodnocení peněžních prostředků získaných od investorů Fondu ve střednědobém horizontu. Investice do dceřiných společností spočívají:

- v majetkové účasti, která je dána prvotním vkladem / cenou vynaloženou na pořízení investiční dceřiné společnosti, a

- v poskytnuté zápůjčce, jejímž prostřednictvím Fond převedl do dceřiné společnosti peněžní prostředky, za něž dceřiná společnost nabyvá nemovitostní projekt, ať již přímo nebo skrz další nemovitostní společnost (nepřímá dceřiná společnost Fondu). Je-li nabyta nemovitostní společnost, dochází následně k fúzi s přímou dceřinou společností. Splatnost poskytnutých zápůjček je odložena ve střednědobém horizontu a je navázána na realizaci investic umístěných v dceřiných společnostech. Zároveň riziko případného nesplacení zápůjčky je dáno ve své podstatě obchodním rizikem spojeným s úspěšností realizace projektu umístěného v dceřiné společnosti.

S ohledem na výše uvedené byly poskytnuté zápůjčky vyhodnoceny jako součást celkové investice do dceřiných společností a s uvážením IFRS 10 bylo přistoupeno k jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

Tento přístup koresponduje též se skutečností, že majetková účast a poskytnutá zápůjčka by při sestavení konsolidované účetní závěrky byly eliminovány a nahrazeny investičními aktivy umístěnými v dceřiné společnosti (nemovitosti v reálné hodnotě). Vzhledem k zájmu o konsolidace investičních dceřiných společností a požadavku na jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, došlo ke zhodnocení, že požadavek IFRS 10 je relevantní jak pro majetkovou účast, tak související poskytnutou zápůjčku.

iv) Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie a prostřednictvím jejich emise shromažďuje peněžní prostředky ke kolektivnímu investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech a v rozsahu emisních podmínek takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu.

Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace nejsou součástí vlastního kapitálu Fondu, ale jsou prezentovány v závazcích Fondu jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku fondového kapitálu, zatímco v účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

v) Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech (dále též „ZISIF“).

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky k investicím do dceřiných společností (vč. poskytnutých zápůjček), i ostatní aktiva. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté emitované dluhopisy a přijaté úvěry. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobě a dlouhodobě splatných zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od investičních aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu související s investiční činností (tj. bez aktiv a případných závazků zakladatelské části Fondu) a ve výsledku je určena reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií, tzv. čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Činnost Fondu spočívá ve shromažďování peněžních prostředků (skrze emitované dluhopisy, investiční akcie, přijaté úvěry) a jejich investování do nemovitostních projektů v ovládaných dceřiných společnostech (majetkové účasti a poskytnuté zápůjčky). Výsledek investiční činnosti Fondu, který je v důsledku přeceněním závazku vůči držitelům investičních akcií, je tak dán rozdílem mezi přeceněním investičních aktiv a přeceněním souvisejících

nevypořádaných závazků. S ohledem na tuto podstatu činnosti Fondu nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investování je podstatou činnosti Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do dceřiných společností (nabytí majetkových účastí, poskytnutí zápůjček) součástí peněžních toků z provozní činnosti, a nikoliv investiční činnosti. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění. Peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do dceřiných společností (nabytí, prodej, poskytnutí či splacení zápůjčky) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Fond neevizuje žádné výsledky přiřaditelné zakladatelským akciím za mezitímní období a není tak prezentován žádný výsledek hospodaření z neinvestiční části Fondu.

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Neboť Fond realizuje veškerou svoji činnost v tzv. investiční části a vyplývající výsledky představují přecenění závazku Fondu vůči držitelům investičních akcií, je v účetní závěrce nad rámec požadované sady účetních výkazů sestaven další výkaz, jehož účelem je zobrazit meziroční změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií, což je ukazatel všeobecně sledován a reportován. Celková změna je dána výsledky Fondu, ale též transakcemi s investory jako je emise nebo odkup investičních akcií.

vi) Ukazatel zisku na akcii

Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění, neboť neemitoval obchodované kapitálové nástroje. Se zakladatelskými akciemi, které jsou svojí podstatou obdobné jako kmenové akcie, není obchodováno. Investiční akcie představují finanční závazek.

Fond však přistoupil, i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností, k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

vii) Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond a její aktivity jako nízké.

Fond a jeho činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě růstu cen energií, nedostupnosti některých materiálových zásob či vyššími úrokovými sazbami, což může mít dopady nejdříve na projekty realizované v dceřiných společnostech a následně nepřímo i na Fond. Aktiva Fondu jsou však soustředěna do nemovitostí, u nichž nadále dochází k růstu tržní hodnoty. Činnost Fondu není financována významně variabilně úročených externími zdroji a budoucí peněžní toky spojené s hrazením finančních závazků nejsou ovlivněny růstem úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo v návaznosti na existující konflikt k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držných aktiv v průběhu prvního pololetí roku 2022.

5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech

Fond s ohledem na svůj státu investiční jednotky oceňuje investice v dceřiných společnostech reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. K 30. 6. 2022 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění majetkových účastí a ve výkazu finanční situace je prezentováno ocenění stanovené znalcem k 31. 12. 2021. Investice do dceřiných společností jsou tak k 30. 6. 2022 aktualizovány ve své hodnotě pouze úpravou ocenění poskytnutých zápůjček.

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty. I přes negativní ekonomický vývoj ovlivněný vyšší inflací, růstem cen energií představují nemovitosti nadále růstové odvětví a

vedení Fondu si není vědomo žádného významného rizika, které by reálné ocenění některé z držených dceřiných společností ohrožovalo. Pokud by Fond přistoupil k úpravě ocenění k 30. 6. 2022 lze očekávat vyšší hodnotu ve srovnání s prezentovanou hodnotou. Aktualizace reálného ocenění bude provedena při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2022.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Za první pololetí je výše splatné daně ve výši 1 321 tis. Kč kalkulována jako odhad z výsledku před zdaněním, který je uvážen jako očekávaný zdanitelný zisk. Fond nevykazuje významné diference mezi účetním a zdanitelným ziskem.

6 Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu je financování nemovitostních projektů umístěných v držených dceřiných společnostech a dopad na výsledky hospodaření je dán zejména úrokovou marží, tj. rozdílem mezi úrokovými výnosy z poskytnutých zápůjček a úrokovými náklady z emitovaných dluhopisů a přijatých úvěrů. Nemovitostní projekty v dceřiných společnostech jsou realizovány na území Hlavního města Prahy a Brna. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

7.1 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022
Peněžní prostředky	30
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	30
Základní kapitál	30
Vlastní kapitál celkem	30

Vlastní kapitál společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je k 30. 6. 2022 tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 30 000 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 30 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojeno sto hlasů při rozhodování na valné hromadě. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 8.1.

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky ze zakladatelských akcií (30 tis. Kč). Fond vyčleňuje tato aktiva v souladu s regulatorními požadavky, které požadují zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto aktiva nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

7.2 Peníze a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	503	1 097
Peněžní prostředky omezené ve využití – neinvestiční část Fondu	30	-
Peněžní prostředky celkem	533	1 097

Peněžní prostředky

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech vedených u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která je depozitářem Fondu a vykazuje dlouhodobě stabilní úvěrový rating (Moody's).

K 31. 12. 2021 byly peněžní prostředky uloženy na bankovním účtu vedeném u České spořitelny, a.s. s obdobným úvěrovým hodnocením. S ohledem na změnu působnosti Společnosti došlo k přesunu peněžních prostředků na bankovní účty depozitáře Fondu.

Nepeněžní transakce

V průběhu mezitímního období roku 2022 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci, která by neměla dopad do výkazu peněžních toků vyjma přeměny kmenových akcií na zakladatelské a investiční akcie související s přeměnou Společnosti na Fond. Důsledkem ustanovení Fondu bylo snížení vlastního kapitálu Společnosti a uznání závazku vůči držitelům investičních akcií, který je ve výkazu finanční situace prezentován jako čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

7.3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

Majetkové účasti v dceřiných společnostech jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření vzhledem ke klasifikaci Fondu jako investiční společnosti. K rozvahovému dni drží Fond následující 100% majetkové účasti v reálném ocenění:

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
MS Trnitá 1 s.r.o.	178 092	178 092
MS Vídeňská s.r.o.	77 478	77 478
MS Michelská development s.r.o.	37 568	37 568
MS Senohrabská s.r.o.	375	375
MS Hostivická s.r.o. (MS AKVI II s.r.o. k 31. 12. 2021)	0	0
MS Ivanovická s.r.o.	0	0
MS Sokolovská office s.r.o.	0	0
Reálná hodnota finančních investic v dceřiných společnostech celkem	293 513	293 513

K 30. 6. 2022 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění a ve výkazu finanční situace je prezentováno ocenění stanovené znalcem k 31. 12. 2021. Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty. I přes negativní ekonomický vývoj ovlivněný vyšší inflací, růstem cen energií představují nemovitosti nadále růstové odvětví a vedení Fondu si není vědomo žádného významného rizika, které by reálné ocenění některé z držených dceřiných společností ohrožovalo. Pokud by Fond přistoupil k úpravě ocenění k 30. 6. 2022 lze očekávat vyšší hodnotu ve srovnání s prezentovanou hodnotou. Aktualizace reálného ocenění bude provedena při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2022.

Bližší informace k dceřiným společnostem a nemovitostním projektům, které jsou v nich umístěny, jsou obsaženy v poslední roční účetní závěrky zpracované k 31. 12. 2021. Vůči tomuto stavu nedošlo k zásadní změně, pouze dceřiná společnost MS AKVI II s.r.o. jako nástupnická společnost zřúzovala se svojí dceřinou společností MS Hostivická s.r.o. (zanikající společnost) a převzala její obchodní firmu.

7.4 Zápůjčky poskytnuté dceřiným společnostem

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
MS Michelská development s.r.o.	99 296	93 410
MS Senohrabská s.r.o.	45 958	43 255
MS Sokolovská office s.r.o.	26	24
MS Hostivická s.r.o.	130 039	83 356
MS AKVI II s.r.o.	-	33 641
MS Trnitá 1 s.r.o.	716 066	675 462
MS Ivanovická s.r.o.	248 213	233 569
MS Vídeňská s.r.o.	107 184	102 953
Reálná hodnota poskytnutých zápůjček celkem	1 346 782	1 265 670

Fond financuje skrz poskytnuté zápůjčky akvizici a realizaci nemovitostních projektů v jím držených dceřiných společnostech a ty tak představují podstatnou část celkové investice Fondu do dceřiných společností. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 12,6 % p.a. a jsou splatné do 30. 6. 2026, což má návaznost na střednědobý plán realizace nemovitostních projektů v dceřiných společnostech. Zápůjčky jsou poskytnuty bez konkrétního zajištění, avšak dlužníkem jsou dceřiné společnosti a jsou tak zajištěny čistými aktivy těchto společností.

Sesouhlasení účetní hodnoty k 30. 6. 2022 vůči stavu k 31. 12. 2021 a vývoj v mezitímním období zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté zápůjčky
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 265 670
Nově poskytnuté zápůjčky	5 500
Splátky poskytnutých zápůjček	-2 950
Přecenění reálné hodnoty	78 512
Zůstatek k 30. 6. 2022	1 346 782

7.5 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 – nominální hodnota	1 000 000	1 000 000
Transakční náklady	-31 386	-34 462
Naběhlý úrok	53 721	25 455
Úprava reálného ocenění	1 386	-
Emitované dluhopisy v reálném ocenění k 30. 6. 2022 / v naběhlé hodnotě k 31. 12. 2021	1 023 721	990 993
<i>Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek</i>	<i>970 000</i>	<i>965 538</i>
<i>krátkodobě splatný zůstatek</i>	<i>53 721</i>	<i>25 455</i>

Dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 (ISIN CZ0003533069) Společnost emitovala dne 21. července 2021 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 2 000 000 tis. Kč do 15. června 2022, která však nebyla využita. Dluhopisy byly současně s emisí přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. a jsou cenným papírem obchodovaným na regulovaném finančním trhu.

Dluhopisy jsou fixně úročeny (5,70 % p.a.) se splatností úroku ročně zpětně k 21. červenci. Nominální hodnota dluhopisů je splatná jednorázově 21. července 2026. Společnost má možnost dluhopisy předčasně splatit nejdříve po uplynutí dvou let od data emise. V takovém případě vzniká vlastníkově dluhopisů právo na mimořádnou prémii ve výši až 2,5 % v závislosti na době zbývajících do konečné splatnosti dluhopisů. Transakční náklady emise dluhopisů v celkové výši 37 389 tis. Kč byly zúčtovány jako snížení výtěžku z emise s následným zúčtováním do výsledku hospodaření po dobu splatnosti dluhopisů. Efektivní úroková sazba dluhopisů byla stanovena ve výši 6,6 % p.a.

S ohledem na události popsané v části 5.1 přistoupil Fond počínaje rokem 2022 k oceňování emitovaných dluhopisů reálnou hodnotou, která byla k 30. 6. 2022 převzata z Bloomberg a úprava promítnuta do výsledku hospodaření.

Krátkodobě splatný zůstatek emitovaných dluhopisů odpovídá naběhlým úrokovým nákladům za období od 21. 7. 2021 do 30. 6. 2022 a jsou splatné při výročí dluhopisů.

7.6 Přijaté úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Úvěr od MS-INVEST a.s. – dlouhodobě splatný	253 668	237 000
Úvěr od MS-INVEST a.s. – krátkodobě splatný	30	30
Přijaté úvěry celkem	253 698	237 030

Dlouhodobě splatný úvěr

Přijatý úvěr od spřízněné společnosti MS-INVEST a.s. byl poskytnut v roce 2021. Úvěr je splatný do 31. 12. 2026 a je úročen fixní sazbou 12,6 % p.a. Efektivní úroková míra byla stanovena na 8,35 % p.a. Úvěr není zajištěn konkrétními aktivy.

Účetní hodnota přijatého úvěru je odvozena od následujících složek:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Jistina úvěru	240 000	233 000
Naběhlé úrokové náklady	13 825	3 715
Dopad přecenění z modifikace podmínek	-	285
Úprava reálného ocenění	-157	-
Přijaté úvěry celkem	253 698	237 000

Krátkodobě splatný úvěr

Krátkodobé výpomoc od spřízněné společnosti MS-INVEST s.r.o. byla poskytnuta pro provozní účely Společnosti. Úvěr je splatný do 31. 12. 2022, je oceněn v naběhlé hodnotě, která je aproximací reálného ocenění s ohledem na výši a splatnost úvěru.

7.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	328	412
Závazky související s emisí dluhopisů	3 880	3 880
Obchodní a jiné závazky celkem	4 208	4 292

Účetní hodnota závazků se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na jejich splatnost v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Závazky související s emisí dluhopisů představují část transakčních nákladů zúčtovaných jako úprava ocenění dluhopisů, jejichž splatnost byla odložena o 12 měsíců, tj. na červenec 2022.

7.8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Investiční akcie třídy Z o nominální hodnotě 0,01 Kč byly vydány při přeměně Společnosti na Fond k 1. 1. 2022:

<i>v kusech</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Počet vydaných investičních akcií – třída Z	207 000 000	-

V průběhu mezitímního období Fond nevydal žádné další investiční akcie (viz pozn. 12 Události po rozvahovém dni – emise investičních akcií třídy A):

<i>v kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022
Počáteční zůstatek	-
Emise investičních akcií	207 000 000
Konečný zůstatek	207 000 000

Hodnota investičních akcií je dána rozdílem mezi aktivy a závazky Fondu, vyjma zahrnutí aktiv tzv. zakladatelské části (viz 6.1), a průběžně se mění dle vývoje výkonnosti Fondu a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	357 886	-
Počet investičních akcií (v ks)	207 000 000	-
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	1,7289	-

7.9 Zisk z přecenění investic do dceřiných společností

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022
Změna reálné hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech	-
Změna reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem	78 512
Zisk z přecenění investic do dceřiných společností celkem	78 512

K 30. 6. 2022 nedošlo k úpravě reálného ocenění nemovitostí umístěných v dceřiných společnostech, které se ekvivalentně promítá do úpravy reálného ocenění majetkových účastí. K aktualizaci ocenění bude přistoupeno při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2022. Změna reálné hodnoty je tak dána pouze časovou hodnotou ovlivňující ocenění zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem.

7.10 Ztráta z přecenění finančních závazů

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022
Změna reálné hodnoty emitovaných dluhopisů	-32 727
Změna reálné hodnoty přijatých úvěrů	-9 668
Ztráta z přecenění finančních závazků celkem	-42 395

7.11 Správa a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Období od 31. 3. 2021 do 30. 6. 2021
Správa a vedení Fondu / Společnosti	859	186
Ekonomické a právní služby	446	-
Poplatek depozitářů	61	-
Ostatní poplatky	22	-
Správa a ekonomické a právní služby celkem	1 388	186

7.12 Daň ze zisku

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Období od 31. 3. 2021 do 30. 6. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	1 321	-
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	1 321	-

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2022	Období od 31. 3. 2021 do 30. 6. 2021
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	34 744	-187
Zákonná daňová sazba	5 %	19 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	1 737	-36
Dopad nedaňových náklad / výnosů	-416	-
Daňová ztráta neuznaná při vzniku odložené daňové pohledávky	-	36
Celkový daňový náklad	1 321	-
Efektivní daňová sazba	3,80 %	0 %

8 Transakce se spřízněnými stranami

8.1 Osoba ovládající

Zakladateli Fondu, kteří mají k 30. 6. 2022 v držení zakladatelské akcie a s nimi spojená práva a též akcionáři Společnosti k 31. 12. 2021 jsou následující fyzické osoby:

<i>v tis. Kč</i>	Podíl držených zakladatelských akcí k 30. 6. 2022	Podíl držených kmenových akcií k 31. 12. 2021
Ing. Petr Malík	33,33 %	33,33 %
Ing. Lubomír Malík	33,33 %	33,33 %
Ing. Vladimír Meister	33,33 %	33,33 %
Držitelé zakladatelských / kmenových akcií celkem	100,00 %	100,00 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech a ovládajícími osobami jsou právě tito akcionáři, přičemž žádný z nich nemá ovládající podíl. Ve stejném podílu drží tito fyzické osoby investiční akcie třídy Z.

8.2 Dceřiné společnosti

Fond drží majetkové účasti v následujících dceřiných společnostech, které nekonsoliduje vzhledem ke svému státu investiční společnosti. Majetkové účasti jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz 7.3). V mezitímním období nedošlo ke žádné změně v portfoliu držených účastí.

<i>v tis. Kč</i>	IČ	Podíl
MS Hostivická s.r.o. (MS AKVI II s.r.o. k 31. 12. 2021)	09515096	100 %
MS Ivanovická s.r.o.	09536914	100 %
MS Michelská development s.r.o.	10824545	100 %
MS Senohrabská s.r.o.	10824570	100 %
MS Sokolovská office s.r.o.	10824618	100 %
MS Trnitá 1 s.r.o.	09514961	100 %
MS Vídeňská s.r.o.	09515046	100 %

8.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

Za prezentovaná období dosahují obchodní transakce se spřízněnými stranami minimálního rozsahu.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond poskytuje dceřiným společnostem, které nejsou konsolidované a jsou spřízněnou stranou zápůjčku k financování nemovitostních projektů. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 12,6 % p.a. a jsou splatné do 30. 6. 2026.

Zároveň Fond přijal v roce 2021 k financování provozní činnosti úvěr od společnosti MS-INVEST a.s, který je spřízněnou společností skrz ovládající osoby. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 12,6 % p.a. a je splatný do 30. 6. 2026. Zůstatky a dopad do výsledky za prezentovaná období poskytují následující tabulky:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám (viz 7.4)	1 346 782	1 265 670
Přijaté úvěry od spřízněných stran (viz 7.6)	253 699	237 030

Poskytnuté zápůjčky i přijatý úvěr je veden v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku (viz 7.9 a 7.10).

8.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností CODYA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci člena správní rady Fondu a při výkonu funkce ji za prezentované období zastupoval Ing. Robert Hlava. Za pololetí končící 30. 6. 2022 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 690 tis. Kč.

9 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 9.1),
- riziko likvidity (viz 9.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3) a úrokové (8.4).

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
<u>Finanční aktiva</u>		
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 640 295	1 544 263
<i>Majetkové účasti</i>	293 513	293 513
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	1 346 782	1 250 750
Peněžní prostředky v naběhlé hodnotě	503	1 097
Aktiva celkem	1 640 798	1 545 360
<u>Finanční závazky</u>		
Závazky oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	229 129	282 130
<i>Emitované dluhopisy</i>	1 023 720	990 993
<i>Přijaté úvěry</i>	253 699	237 030
<i>Závazky vůči držitelům investičních akcií</i>	357 886	-
Obchodní a jiné závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	4 208	4 292
Závazky celkem	1 639 513	1 232 285

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchylují od hodnoty reálné a zůstatkovou hodnotu lze považovat za vhodnou aproximaci.

9.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (dlužník, odběratel) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z poskytnutých zápůjček, ač jde spíše o obchodní riziko spojené s investicemi realizovanými v ovládaných dceřiných společnostech, a z peněžních prostředků uložených na bankovních účtech. V obou případech je úvěrové riziko vyhodnoceno jako minimální, spíše zanedbatelné.

Poskytnuté zápůjčky jsou oceňovány reálnou hodnotou v rámci celkové investice do dceřiné společnosti a Fond tak nepřistupuje k samostatnému posouzení úvěrového rizika a jeho zobrazení v účetní závěre.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která je též depozitářem Fondu a dle agentury Moody's vykazuje dlouhodobě stabilní úvěrový rating. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

9.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek.

Jediným zdrojem příjmů Fondu jsou splátky poskytnutých zápůjček dceřiným společností, které nastanou v návaznosti na realizaci nemovitostních projektů. Tomu odpovídá i nastavení splatnosti závazků z emitovaných dluhopisů, přijatého úvěru a případného odkupu investičních akcií. Fond se v této rovině snaží řídit splatnost závazků se splatností pohledávek, aby předešel případnému riziku neschopnosti plnit své závazky ve smluvních termínech.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 30. 6. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Emitované dluhopisy	6,60 %	1 023 720	1 285 000	57 000	1 228 000
Přijaté úvěry	8,35 %	253 699	364 100	-	364 100
Obchodní a jiné závazky	x	4 208	4 208	4 208	-
Celkem	x	1 281 627	1 653 308	61 208	1 592 100

K 31. 12. 2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Emitované dluhopisy	6,60 %	990 993	1 285 000	57 000	1 228 000
Přijaté úvěry	8,35 %	237 030	353 988	-	353 988
Obchodní a jiné závazky	x	7 797	7 797	7 797	-
Celkem	x	1 235 820	1 646 785	64 797	1 581 988

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

9.3 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Za prezentované období Fond nerealizoval žádné cizoměnové operace, k 30. 6. 2022 neeviduje žádné cizoměnové zůstatky peněžních aktiv a závazků a není tak vystaven aktuálně měnovému riziku. Ve výsledku hospodaření není zachycen žádný dopad kurzových přepočtů.

9.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Vzhledem k ocenění poskytnutých zápůjček i finančních závazků reálnou hodnotou, je změna tržní úrokové sazby promítnuta do úpravy ocenění.

9.5 Vývoj dluhů z financování

Fond vykazuje následující finanční závazky, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Níže uvedená tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků za prezentované mezitímní období:

v tis. Kč	Emitované dluhopisy	Přijaté úvěry	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	990 993	237 030	1 228 023
peněžní příjem z přijatých úvěrů	-	7 000	7 000
přecenění reálné hodnoty	32 727	9 668	42 395
Konečný zůstatek k 30. 6. 2022	1 023 720	253 698	1 277 418

9.6 Oceňování reálnou hodnotou

Fond k 30. 6. 2022 prezentuje investice do dceřiných společností a související finanční závazky v reálné hodnotě na pokračující bázi.

Reálná hodnota investic do dceřiných společností

Reálná hodnota investic do dceřiných společností je dána reálným oceněním nemovitostí, resp. nemovitostních projektů umístěných v dceřiných společnostech. Fond reálné ocenění stanovuje za pomoci externího nezávislého

znalce v oboru, přičemž poslední takto stanovené reálné ocenění bylo provedeno a do účetní závěrky promítnuto k 31. 12. 2021. K 30. 6. 2022 nedošlo k aktualizaci ocenění nemovitostní podstaty a změna reálné hodnoty prezentována v této mezitímní účetní závěrce je dána časovou hodnotou peněz promítnutou do úpravy ocenění poskytnutých zápůjček, které tvoří část celkových investic do dceřiných nemovitostí.

Reálná hodnota emitovaných dluhopisů a obdobných finančních závazků

Emitované dluhopisy a přijatý úvěr jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť mají souvislost s investičními aktivy. Fond skrz tyto nástroje získal prvotní peněžní prostředky za účelem jejich následné investice a umožnění těchto závazků je navázáno na realizaci investičních aktiv. Reálná hodnota je kalkulována jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby.

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií

Emitované investiční akcie, neboť je s nimi spojeno právo držitele na odkup Fondem, jsou klasifikovány jako finanční závazky a jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi. Reálná hodnota je stanovena jako reziduum reálné hodnoty investičních aktiv Fondu a reálné hodnoty souvisejících finančních závazků. Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií je tak průběžně aktualizována a ovlivněna výsledky investiční části Fondu.

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

11 Čistá hodnota aktiv

Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. je od 1. 1. 2022 investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*
 - b) *pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*
- (2) *Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	357 886	-
Počet vydaných investičních akcií (v ks)	207 000 000	-
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč)	1,7289	-

12 Události po rozvahovém dni

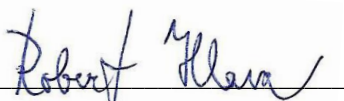
S výjimkou níže uvedené události nenastaly žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu v období po rozvahovém dni a do data schválení této účetní závěrky:

Investiční akcie – třída A

Dne 12. 7. 2022 Fond zveřejnil veřejnou výzvu k prvnímu úpisu nových investičních akcií třídy A, přičemž lhůta k úpisu trvá do 7. 10. 2022. Výše minimální investice kvalifikovaného investora musí odpovídat částce minimálně 5 000 tis. Kč. S investičními akciemi třídy A nebude spojeno hlasovací právo, naopak bude s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost vlastníka. Emise těchto akcií se projeví ve zvýšení hodnoty závazku vůči držitelům investičních akcií.

13 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 30. září 2022.



CODYA investiční společnost, a.s.

člen správní rady

Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce