



3M FUND MSI

# 3M FUND MSI SICAV a.s.

## Exkluzivní investiční příležitost

### O FONDU

Fond kvalifikovaných investorů 3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Fond“) vznikl dne 1. 1. 2022 přeměnou ze společnosti 3M FUND MSI a.s. Investiční strategií Fondu jsou především investice do developerských projektů připravovaných a realizovaných společností MS-INVEST a.s. a výnosových nemovitostí. Zakladateli Fondu jsou pánové Lubomír Malík, Vladimír Meister a Petr Malík, kteří jsou zároveň akcionáři společnosti MS-INVEST a.s. Fond je spravován a obhospodařován společností CODYA investiční společnost, a.s., která je zároveň jediným členem jeho správní rady. Investice budou realizovány prostřednictvím dceřiných společností Fondu či společností, ve kterých bude Fond držet obchodní podíl.

Fond k datu vyhotovení tohoto shrnutí drží 100% obchodní podíl v sedmi nemovitostních společnostech, kde dvě z nich vlastní výnosové nemovitosti (komerční prostory v Praze a Brně), jedna realizuje rezidenční a komerční projekt v administrativním centru Brna (2. etapa projektu ve výstavbě) a zároveň pronajímá část objektu dokončeného v rámci 1. etapy téhož projektu, další dvě společnosti vlastní projekty, jež jsou právě ve výstavbě, a zbývající dvě drží pozemky pro připravované projekty v Praze, Brně a přilehlých okolích. Nadto fond drží 49% podíl ve společnosti MS Satalická (rezidenční projekt ve výstavbě na severovýchodním okraji Prahy), přičemž zbylých 51 % je ve vlastnictví firem ze sesterské skupiny MSI Capital.

Fond úzce spolupracuje s developerskou společností MS-INVEST a.s., která řídí přípravu, výstavbu a prodej jeho projektů. MS-INVEST je developerem na českém trhu s více než dvacetiletou tradicí. Za dobu svého působení zrealizovala cca 5 000 bytových jednotek (byty, rodinné domy) a cca 40 000 m<sup>2</sup> komerčních ploch.

### INVESTIČNÍ AKCIE TŘÍDY A – EXKLUZIVNÍ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

**Označení třídy investičních akcií:** investiční akcie třídy A

**Minimální investice:** EUR 125 000,- (ekvivalent v Kč) / 1 000 000,- Kč po splnění zákonných podmínek.

**Způsob použití zisku:** reinvestice

**Perioda oceňování:** 1× ročně

**Úpis akcií třídy A:** Aktuální informace o úpisu jsou k nalezení na webových stránkách [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz).

**Lock-up perioda a odkupování akcií třídy A:** do 31. 12. 2026 se investiční akcie Fondu neodkupují. Žádost o odkoupení investičních akcií může investor podat po uplynutí této lhůty vždy v prvním kalendářním čtvrtletí roku. Odkupy budou vypořádávány za aktuálně platnou hodnotu akcie do 6 kalendářních měsíců od konce čtvrtletí, ve kterém byla žádost o odkup podána.

**Vstupní poplatek:** maximálně 5 %

**Výstupní poplatek:** 0 %

**Výkonnost investičních akcií třídy A:** Do konce lock-up periody bude zhodnocení akcií třídy A garantováno hodnotou investičních akcií třídy Z, která ke konci roku 2022 činila cca 149 milionů Kč. Zajištěné zhodnocení se odvíjí od sazby PRIBOR a stanoví se následovně: průměrný 1D PRIBOR za uplynulý kalendářní rok navýšený o přírážku 3,25 %. Zajištěné zhodnocení zároveň nebude nižší než 7,7 % p. a. (floor) a nepřesáhne 10,7 % p. a. (cap). Pro rok 2022 dosažené zhodnocení činilo 10 % p. a. v souladu se statutem fondu, za rok 2023 se akcie třídy A zhodnotily o 10,25 %. Garance zajištěného zhodnocení platí do vyčerpání fondového kapitálu třídy Z. Investiční akcie třídy Z jsou v držení zakladatelů fondu.

Po uplynutí lock-up periody bude mít třída A preferovaný výnos 4,5 % p. a. (preferance oproti třídě Z). Po dosažení tohoto výnosu dojde k dorovnání výnosu 4,5 % p. a. pro třídu Z. Výnos do 9 % p. a. bude připisován proporcionálně třídě A a Z. Z proporcionálního výnosu nad 9 % p. a. bude potom třídě A náležet 12 %. Zbývajících 88 % bude alokováno ve prospěch třídy Z. Příklad: dojde-li ke zhodnocení Fondu o 10 % p. a., bude výnos akcií třídy A činit 9,12 % p. a. Absolutní strop pro výnos investičních akcií třídy A bude po uplynutí lock-up periody 10,6 % p. a. Výše uvedené zhodnocení v sobě zahrnuje veškeré náklady fondu kromě poplatků za distribuci, které jsou alokovány přímo k investičním akciím třídy A.

# AKTUÁLNÍ PORTFOLIO PROJEKTŮ A NEMOVITOSTÍ FONDU

## VÝNOSOVÉ NEMOVITOSTI

**Kancelářská budova „Vídeňská“** se nachází v jižní části Brna na ulici Vídeňská. Jedná se o administrativní budovu, jejíž kolaudace proběhla v roce 2009. Budova je ve vlastnictví Fondu pouze zčásti, neboť vlastní 9 nebytových jednotek (2 390 m<sup>2</sup>), které jsou umístěny na 1. NP–4. NP a na polovině 5. NP. K těmto jednotkám patří 18 parkovacích stání ve dvoře, 33 garáží a 32 m<sup>2</sup> skladů v podzemním podlaží. Zbývajících 746 m<sup>2</sup> nebytových jednotek, 6 parkovacích míst ve dvoře a 12 v garáži jsou ve vlastnictví jiné osoby (nespřízněné s Fondem). Budova je ve velmi dobrém stavu a je průběžně udržována. Aktuálně jsou všechny komerční plochy pronajaty.

**Kancelářské prostory „Karolina Plaza“** se nacházejí v ulici Sokolovská v centru Karlína (Praha) a jsou pronajaty a využívány společností MS-INVEST a.s. Jedná se o kancelářské prostory realizované skupinou MSI v projektu „Karolina Plaza“ a zkolaudované v prosinci 2018. Prostory o výměře cca 660 m<sup>2</sup> se nacházejí v 1. a 2. nadzemním podlaží, patří k nim 16 garážových stání v 1. až 3. podzemním podlaží.



## PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

**Projekt „Výhledy Řeporyje“**, vzniká v Praze – Řeporyjích a nalezne zde celkem 162 bytových jednotek s dispozicemi od 1+kk po 5+kk. Jedná se o komplex 4 bytových domů, z nichž každý nabídne 5 až 6 nadzemních podlaží určených pro bydlení a jedno podzemní podlaží, ve kterém jsou umístěna parkovací místa a technické zázemí. Výstavba byla zahájena na podzim roku 2023, dokončení je plánované na podzim 2025.

**Projekt „Palác Trnitá“** se nachází v těsné blízkosti nákupního centra Galerie Vaňkovka v centru města Brna a je rozdělen na dvě etapy. Jedná se o projekt zahrnující 327 bytů, cca 8 200 m<sup>2</sup> kanceláří, cca 2 000 m<sup>2</sup> retailu a 455 garážových stání. Ve Q3 2022 proběhla kolaudace 1. etapy. Kolaudace 2. etapy projektu „Palác Trnitá“ proběhla v Q1 2024.



**Projekt „Centrum Hostivice“** se nachází v centru města Hostivice (Praha – západ). Jedná se o výstavbu 5 budov, kde naleznete bytové jednotky s dispozicemi 1+kk až 4+kk a také retailové plochy a kancelářské jednotky. Garážová stání a sklepy pro rezidenty jsou umístěny v podzemním podlaží. Projekt je rozdělen na dvě etapy. Výstavba 1. etapy byla zahájena v létě 2023, 2. etapa bude zahájena v průběhu výstavby 1. etapy a dokončena v roce 2025.



**Projekt „Rodinné domy Satalice“** (podíl Fondu: 49 %) se nalézá ve stejnojmenné městské části na SV okraji Prahy. V rámci projektu bude ve dvou etapách postaveno celkem 61 rodinných domů s dispozicemi 4+kk/5+kk (48 v první etapě a 13 ve druhé). Výstavba I. etapy byla zahájena ve Q4 2023 s plánovanou kolaudací ve Q1 2026. Druhá etapa by měla být zahájena ve Q4 2024 a dokončena ve Q4 2026.



## PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ

**Projekt „OC Kaskády Ivanovice“** je situován v severní části Brna. Jedná se o výstavbu obchodního centra (cca 10 800 m<sup>2</sup>), retailového objektu (cca 2 800 m<sup>2</sup>), 13 rodinných domů a přípravu stavebních pozemků. Výstavba je plánována od Q4 2024 do konce roku 2025.



**Prohlášení o odpovědnosti:** Tento dokument je určen výhradně pro informační a propagační účely a není nabídkou, výzvou či doporučením k investování. Před investičním rozhodnutím je nutné se seznámit se zněním statutu fondu. Investování s sebou nese riziko, které může vést k poklesu hodnoty investice a kapitálové ztrátě. Hodnota investičních akcií se v čase mění a historické výsledky fondu nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondu podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondu. Informace obsažené v tomto dokumentu byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fond ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti. Zdanění fondu je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno.