

**Pololetní finanční zpráva společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s.
za období od 1. 1. do 30. 6. 2024**

Obsah

Část I: Všeobecné informace	3
1. Základní informace o společnosti	3
2. Popis podnikatelské činnosti	4
3. Struktura skupiny	9
4. Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti	10
Část II: Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2024	11

Část I: Všeobecné informace

Tato pololetní finanční zpráva je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“) a dále dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Mezitímní účetní závěrka, přiložená k pololetní finanční zprávě, byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je u výkazu finanční situace 31.12.2023 a u výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích období od 1.1.2023 až 30.6.2023.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným hodnotám a jakémukoliv vývoji v období, jež odráží tyto výkazy.

1. Základní informace o společnosti

3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Společnost“ nebo též „Emitent“ či „Fond“) se sídlem Sokolovská 694/100a, 186 00 Praha 8, Česká republika, byla založena zakladatelským právním jednáním a zapsána do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26213 dne 31. 3. 2021. Identifikační číslo Společnosti je 107 20 855. Do 12. 1. 2022 působila pod obchodní firmou 3M FUND MSI a.s. Webové stránky Společnosti jsou www.3mfund.cz. Hlavním místem výkonu činnosti Společnosti je sídlo Společnosti. Tel. 224 941 518. Dne 1. 1. 2022 došlo k přeměnění společnosti 3M FUND MSI a.s. na fond kvalifikovaných investorů a k jeho zápisu do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF. Společnost od 1. 1. 2022 tedy nese název 3M FUND MSI SICAV a.s. Do Obchodního rejstříku byly změněné údaje zapsány 12. 1. 2022. Členem správní rady se stala společnost CODYA investiční společnost, a.s. se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno, IČ 06876897, která vykonává obhospodařování a administraci. Společnost může vydávat zakladatelské akcie a investiční akcie.

Společnost se řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ZISIF a dalšími.

Společnost byla založena za účelem zhodnocení vloženého a získaného kapitálu prostřednictvím investic do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů v České republice (ať již dokončených nemovitostí nebo pozemků ve fázi developmentu). Tyto investice Společnost realizuje nebo bude realizovat prostřednictvím svých dceřiných společností, přičemž sama bude mateřskou společností.

Investičním záměrem Společnosti je především nabývat na vhodných lokalitách nemovitosti či pozemky, na nichž bude realizovat výstavbu rezidenčních či komerčních nemovitostních projektů s cílem tyto projekty po jejich dokončení či po uplynutí stanoveného časového horizontu prodat (v případě rezidenčních nemovitostí především formou prodeje jednotlivých jednotek). Po přechodnou dobu v souladu s investiční strategií mohou být nemovitosti pronajímány.

Společnost pověřila na základě příkazní smlouvy ze dne 14. 4. 2021 společnost J&T BANK IB Capital Markets, a.s., IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, činností spojenou s přípravou a zajištěním emise dluhopisů.

Prospekt pro vydání dluhopisů byl v souladu s čl. s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky („Česká národní banka“) č. j. 2021/061420/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00049/CNB/572 ze dne 18. 6. 2021, které nabylo právní moci dne 19. 6. 2021. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003533069. Název dluhopisů je 3MFUND MSI 5,70/26.

Společnost má v plánu shromažďovat peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, investorů vlastních vydané dluhopisy Společnosti, a akcionářů za účelem společného investování na základě určené strategie ve prospěch těchto investorů. Společnost a její výkon činnosti podléhá po celé uplynulé účetní období dohledu České národní banky. Společnost měla vůči České národní bance pravidelnou informační povinnost podle § 462, § 463 odst. 2 písm. a) body 2 a 3 a § 475 ZISIF.

2. Popis podnikatelské činnosti

Společnost byla založena dne 31. 3. 2021. Její činnost byla od počátku významně ovlivněna vytyčeným cílem akcionářů směřujícím k přeměně na investiční fond, který nabyde investiční majetky skrz své dceřiné společnosti za účelem zhodnocení vložených prostředků. Aby tento cíl byl co nejefektivněji naplněn, rozhodla se Společnost podniknout kroky k získání finančních prostředků emisí dluhopisů. Postupně v průběhu let 2021 až 2022 nabyla 100% podíly v dceřiných společnostech. Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

Dceřiné společnosti byly pořízeny za účelem nabytí nemovitostních projektů, a to buď na základě smlouvy o koupi nemovitých věcí, kdy konkrétní dceřiná společnost nabude přímo konkrétní nemovitosti, nebo na základě smlouvy o koupi 100% majetkové účasti v jiných společnostech, v nichž jsou nemovitostní projekty již realizovány. Společnost poskytuje za tímto účelem každé dceřiné společnosti formou úvěru nebo příplatkem mimo základní kapitál financování s cílem pořízení nemovitostních projektů.

(i) Dceřiná společnost MS Trnitá 1 s.r.o.

Stav obecně	Nemovitostní projekt celý zkolaudován
Popis projektu	<p>Palác Trnitá I představuje multifunkční projekt rozfázovaný do dvou etap výstavby. První etapa projektu se skládá z rezidenční části, složené z budov B1 až B6, které tvoří 195 bytových jednotek a atelierů s dispozicemi 1+kk až 5+kk a z administrativní budovy A2. V parteru budov jsou umístěny maloobchodní prostory. Parkování je zajištěno ve 2 podzemních podlažích a 1 nadzemním podlaží (objekt G), přičemž výstavba garážových stání proběhla v rámci 1.etapy. Druhá etapa projektu se skládá z budovy A1, kterou tvoří 130 bytových jednotek a atelierů s dispozicemi 1+kk až 5+kk a čtyři nebytové jednotky (kanceláře) umístěné ve 2. nadzemním podlaží.</p> <p>První i druhá etapa projektu byly již zkolaudovány.</p> <ul style="list-style-type: none">- Vydání územního rozhodnutí prosinec 2017- Vydání stavebního povolení leden 2019- Zahájení výstavby Q1 2019- Kolaudace 1.etapy Q2 2022- Kolaudace 2.etapy Q1 2024

Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Trnitá v Brně – Trnitá. Tato takzvaná Jižní čtvrť představuje jedno z nejdůležitějších rozvojových území v Brně a postupně zde vzniká nové administrativní centrum Brna. Dalšími benefity jsou docházková vzdálenost do centra, výhled na Petrov, revitalizované oblasti řeky Svatky, parků a také nového nádraží. V pěší blízkosti je autobusové nádraží a obchodní centrum Vaňkova. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.
Stav	1. i 2. etapa zkolaudována. U 1. a 2. etapy probíhá doprodej posledních volných jednotek. Kancelářská budova A2 je ze značné části pronajata a hledá se kupec pro prodej této budovy.

100% obchodní podíl v projektové společnosti MS Trnitá 1, a.s. koupila společnost MS Trnitá 1 s.r.o. (původní název) MS AKVI I a.s. Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti MS Trnitá 1, a.s. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 450 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

Na společnost MS Trnitá 1 s.r.o. (s původní firmou MS AKVI I s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Trnitá 1, a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 58 583, a to podle Projektů fúze sloučením ze dne 1. 11. 2021 s rozhodným dnem 1. 1. 2021.

Dne 1.2.2023 došlo rozhodnutím jednatelů společnosti MS Trnitá 1 s.r.o. k navýšení vlastního kapitálu o 830 000 000,-Kč ve formě dobrovolného příplatku mimo základní kapitál, k jehož úhradě se dne 1. 2.2023 3M FUND MSI SICAV a.s. zavázal, a tak ve stejný den učinil. Na základě souhlasu statutárního orgánu byl dne 3.7.2023 snížen vlastní kapitál společnosti MS Trnitá 1 s.r.o. o 119 350 mil. Kč.

(ii) Dceřiná Společnost MS Hostivická s.r.o.

Stav obecně	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Popis projektu	Výstavba souboru multifunkčních objektů s podlahovou plochou bytů 5 432 m ² , kanceláří 524,4 m ² , retailu v 1.NP 2 235 m ² , 145 GS, 18 GS v zakladačích a 53 PS. - Jedná se o výměru pozemků 10 136 m ² , na části těchto pozemků se plánuje realizace 2.etapy výstavby projektu, která vyžaduje dále dalších pozemků s výměrou 687 m ² . - Zahájení výstavby Q1 2023 - Kolaudace objekty BCDE (odhad) Q4 2025 - Kolaudace objekt A (odhad) Q1 2026
Popis lokality	Projekt se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ).
Současný stav	Je kompletně dokončena hrubá stavba objektu BCDE vč. konstrukce krovu. Dále jsou dokončeny vyzdívky v 1.PP. Je dokončena montáž vnějších plastových a hliníkových výplní, dále montáž dřevěného krovu na všech objektech. Jsou dokončeny vnitřní omítky. Probíhají práce na realizaci střešní krytiny po jednotlivých objektech. Jsou realizovány SDK konstrukce příček (jednostranně). Dále probíhají práce PSV na rozvodech ZTI, UT, VZT, ESI a SLP v BJ všech objektů. V prostoru 1PP probíhají ležaté rozvody UT, ZTI a SIL a současně i tepelná izolace na stropní konstrukci.

100% obchodní podíl v projektové společnosti MS Hostivická, s.r.o. koupila společnost MS AKVI II a.s. Kč. Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026

a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti MS Hostivická, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 107 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

Na společnost MS Hostivická s.r.o. (s původní firmou MS AKVI II s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Hostivická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 065 33 370, a to podle Projektů fúze sloučením ze dne 22. 02. 2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

Dne 29.5.2023 došlo rozhodnutím jednatelů společnosti MS Hostivická s.r.o. k navýšení vlastního kapitálu o 4 500 000,-Kč ve formě dobrovolného příplatku mimo základní kapitál, k jehož úhradě se dne 29. 5.2023 3M FUND MSI SICAV a.s. zavázal, a tak ve stejný den učinil.

(iii) Dceřiná Společnost MS Vídeňská s.r.o.

Stav obecně	Dokončený nemovitostní projekt
Popis projektu	<p>Budova byla zkolaudována v roce 2009. Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, na střeše je umístěna technická nadstavba. Parkování je zajištěné částečně v podzemní garáži a částečně na oploceném parkovišti ve dvoře za budovou. Každé nadzemní podlaží je rozděleno na 2 nebytové jednotky (celkem 12 nebytových jednotek). Jednotky umístěné na prvním nadzemním podlaží představují obchodní plochy, ostatní jednotky představují kancelářské plochy. Ke každé nebytové jednotce patří 2 parkovacích stání ve dvoře a 2 až 6 garáží v podzemním podlaží.</p> <p>Budova je ve vlastnictví Projektové společnosti pouze z části, neboť vlastní 9 nebytových jednotek o celkové pronajímatelné ploše zhruba 2.390 m², které jsou umístěny na 1.NP-4.NP a na polovině 5.NP. K jednotkám ve vlastnictví Projektové společnosti patří 18 parkovacích stání ve dvoře, 33 garáží a 32 m² skladů v podzemním podlaží. Zbývající 3 nebytové jednotky na 5. a 6. NP včetně příslušných garáží a GS patří jiným vlastníkům (nikoliv ze Skupiny MSI).</p>
Popis lokality	Administrativní budova je umístěna v jižní části Brna na ulici Vídeňská.
Současný stav	<p>Celkový počet nájemců: 10 (98 % pronajímatelné plochy)</p> <p>Potenciální čistý nájem z prostor ve vlastnictví MS Vídeňská s.r.o. činí 9 mil. Kč.</p> <p>Největší nájemce: ARMEX SLUŽBY s.r.o., Accace Outsourcing s.r.o.</p> <p>Budova je ve velmi dobrém stavu, je průběžně udržována a nejsou potřeba další investice.</p>

100% obchodní podíl ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. koupila společnost MS Vídeňská s.r.o. (dříve MS AKVI III s.r.o.) Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 57 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Na společnost MS Vídeňská s.r.o. (s původním názvem MS AKVI III s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá pole, 602 00 Brno, IČ: 277 19 316, a to podle Projektů fúze sloučením ze dne 1. 11. 2021. Rozhodný den byl stanoven na 1. 1. 2021.

(iv) Dceřiná Společnost MS Ivanovická s.r.o.

Stav obecně	Nemovitostní projekt v přípravě
Popis projektu	Celý projekt byl rozdělen do 3 částí. První část určená pro výstavbu rodinných domů byla prodána. Druhá část určená pro výstavbu obchodního centra Kaskády s pronajímatelnou plochou cca 10 853 m ² byla ponechána pro výstavbu. Třetí část projektu nazvaná jako Pivovarský dům se aktuálně předělává pro jiné využití. Očekávané zahájení výstavby OC je Q4 2024 a dokončení výstavby OC je Q4 2025
Popis lokality	Ivanovice se nachází v okrese Brno město. Přímo v Ivanovicích se nachází základní občanská vybavenost: nově zrekonstruovaná mateřská škola, supermarket, několik restaurací nebo squashová hala. Svitavský přivaděč zajišťuje velmi dobré dopravní spojení s centrem města, stejně jako s nájzdem na dálnici D1.

100% obchodní podíl v projektové společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. koupila společnost MS Ivanovická s.r.o. (dříve MS AKVI IV a.s.) Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 216 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

Na společnost MS Ivanovická s.r.o. (s původní firmou MS AKVI IV s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Ivanovická, a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 269 78 822, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 1. 11. 2021. Rozhodný den byl stanoven na 1. 1. 2021.

Dne 1.2.2023 došlo rozhodnutím jednatelů společnosti MS Ivanovická s.r.o. k navýšení vlastního kapitálu o 208 000 000,- Kč ve formě dobrovolného příplatku mimo základní kapitál, k jehož úhradě se dne 1.2.2023 3M FUND MSI SICAV a.s. zavázal, a tak ve stejný den učinil;

Dne 31.5.2024 bylo rozhodnuto o snížení ostatních kapitálových fondů o 60 mil Kč. V červenci 2024 byl 5% podíl společnosti prodáno do MS-INVEST a.s.

(v) Dceřiná Společnost MS Sokolovská office s.r.o.

Stav obecně	Dokončený nemovitostní projekt
Popis projektu:	Kancelářské prostory byly zkolaudovány v prosinci 2018. Jedná se o prostory o výměře cca 660 m ² v 1. a 2. Nadzemní podlaží s 16 garážovými stáními v 1. až 3. podzemním podlaží. Projekt jako celek byl realizován Skupinou MSI.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Sokolovská v centru Karlína.
Současný stav	Aktuálně prostory včetně GS jsou v nájmu společností MS-INVEST a.s.

Nemovitostní projekt na Praze 8 - Karlín koupila společnost MS Sokolovská office s.r.o. Kč. Nákup nemovitostního projektu byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr poskytnutý Společností je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

(vi) Dceřiná Společnost MS3M GROUP s.r.o.

- a. Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. koupila dne 11. 11. 2022 100% obchodní podíl ve společnosti MS3M GROUP s.r.o., která přes společnosti MS AKVI V s.r.o. a společnost U

akademie, s.r.o. tak získala 100% kontrolu na společností MS Byty Kobylisy s.r.o. a tím i nad developerským projektem Byty Kobylisy. V prosinci roku 2023 byl prodán 12% podíl ve společnosti MS Byty Kobylisy. V březnu roku 2024 pak byl prodán zbylý podíl 88 % a zároveň byly splaceny veškeré závazky společnosti MS Byty Kobylisy a MS AKVI V s.r.o. Dne 19. 7. 2024 pak byla i společnost MS AKVI V s.r.o. prodána a vůči 3M FUND MSI SICAV a.s. byly splaceny veškeré závazky vyplývající z akvizice projektu Byty Kobylisy.

- b. V říjnu roku 2023 koupila skupina MS3M GROUP s.r.o. 100% obchodní podíl ve společnosti MSI Finance II s.r.o., která následně koupila 100% obchodní podíl ve společnosti MS Řeporyjská, s.r.o. Společnost MS Řeporyjská, s.r.o. vlastní developerský projekt Výhledy Řeporyje:

Stav obecně	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu:	Výstavba souboru 4 bytových domů o podlahové ploše 8 776 m ² a 170 garážovými stáními. Projekt je rozdělen na dva hlavní bytové objekty. Prvním je objekt A, který je tvořen třemi bytovými věžemi A1, A2 a A3 na společné podnoži 1. podzemního podlaží pro technické zázemí domu a garážová stání. Druhým je bytový dům B. Součástí projektu jsou i nové inženýrské sítě a komunikace. Celkem tak vznikne 162 bytových jednotek. Na objektu A jsou z poloviny dokončené monolitické konstrukce, objekt B má dokončené pilotové založení a byly zahájeny práce na monolitických konstrukcích. Dokončení projektu je naplánováno na 1. čtvrtletí roku 2026.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Jáchymovská v Praze 5 - Řeporyje
Současný stav	Na objektu A jsou z poloviny dokončené monolitické konstrukce, objekt B má dokončené pilotové založení a byly zahájeny práce na monolitických konstrukcích. Dokončení projektu je naplánováno na 1. čtvrtletí roku 2026.

Nákup společnosti MS Řeporyjská byl financován vkladem do ostatních kapitálových fondů mateřské společností MSI Finance II s.r.o. společností MS3M GROUP s.r.o. Na financování projektu byly v listopadu 2023 společností MSI Finance II s.r.o. vydány dluhopisy ISIN CZ0003555682 s pevným úrokovým výnosem 9,30 % p.a. o jmenovité hodnotě emise 85 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Manažerem emise je společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., emise je zajištěna zástavním právem v prvním pořadí ke 100% podílu společnosti MSI Finance II s.r.o. Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. poskytla úvěr společnosti MS Řeporyjská za účelem financování projektu Výhledy Řeporyje. Fixní úroková sazba byla stanovena na 13,4 % a splatnost 30.6.2027. Na společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. byl dále postoupen úvěr od fyzických osob v celkové výši 146 564 tis. Kč.

- c. Společnost MS3M GROUP koupila v prosinci roku 2023 49% podíl ve společnosti MS Satalická s.r.o., zbylých 51 % je pak ve vlastnictví společností ze sesterské skupiny MSI Capital. Společnost MS Satalická s.r.o. vlastní projekt výstavby Rodinné domy Satalice.

Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Způsob nabytí	Koupě 49 % podílu
Popis projektu:	Celkově bude zastavěno území o rozloze 18 457 m ² , výstavba je rozdělena na 2 etapy, kdy v první etapě bude stavěno 48 ŘRD, v druhé etapě bude postaveno zbývajících 13 ŘRD.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Trabantská v Praze 9 - Satalice

Současný stav	V srpnu 2023 bylo vydáno společné povolení pro obě etapy projektu, jež nabylo právní moci počátkem října. Současně s tím započala výstavba (skrývka ornice, archeologický průzkum). U všech 48 rodinných domů budovaných v rámci I. etapy došlo k dokončení hrubých staveb, z nich 43 se již nachází ve fázi provádění vnitřních omítek. Dokončení výstavby I. etapy je plánováno v Q3 2025.
----------------------	--

Nákup společnosti byl financován vkladem do ostatních kapitálových fondů přes MS3M GROUP společností 3M FUND MSI SICV a.s. Následně společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. poskytla finanční prostředky společnosti MS Satalická, s.r.o. ve výši 94 400 tis. Kč s úrokovou sazbou 13,4 % p.a. na financování projektu Rodinné domy Satalice.

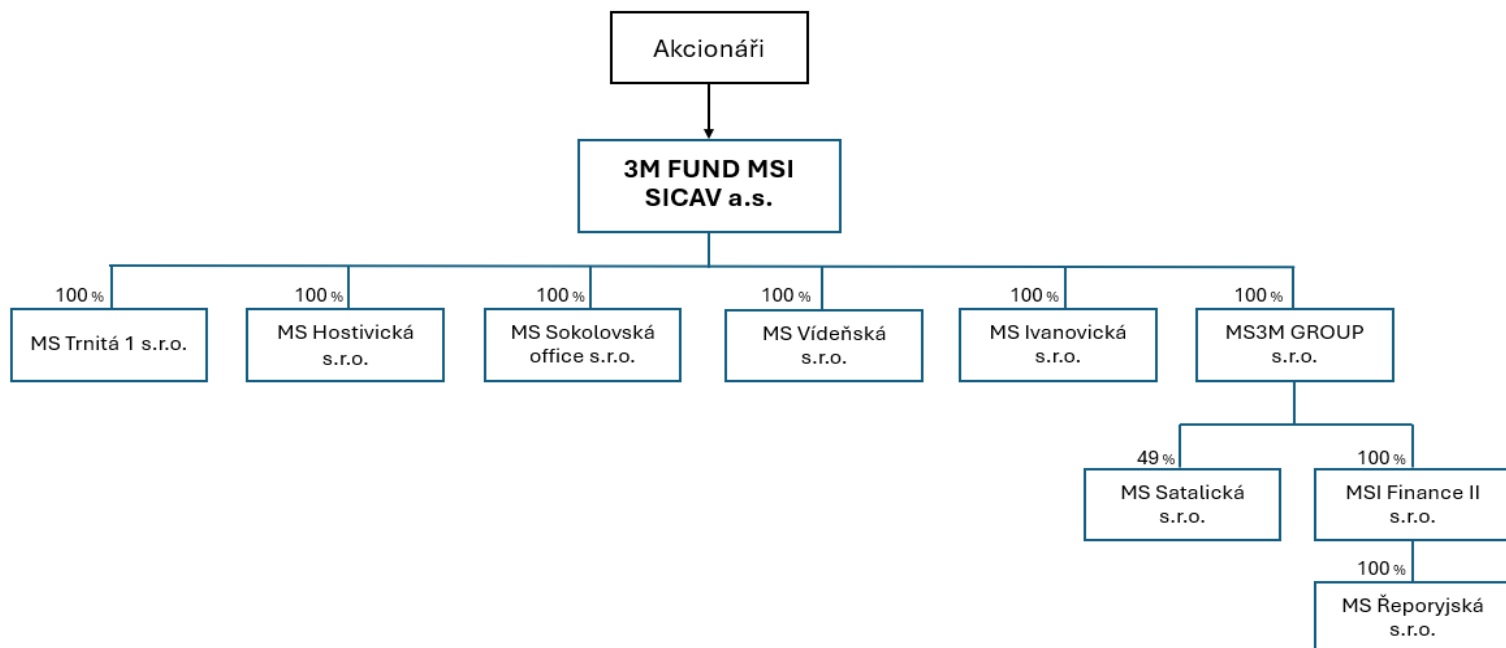
Emise dluhopisů

Dne 21. 7. 2021 Společnost vydala dluhopisy (zaknihované cenné papíry podle českého práva) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,70 % p. a. a o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10 000 Kč, tj. v celkové jmenovité hodnotě emise 1 000 000 tis. Kč (se souhlasem manažera emise s možností navýšení až do výše 2 000 000 tis. Kč) se splatností v roce 2026. Společnost požádala prostřednictvím společnosti J&T BANKA jako kotečního agenta o přijetí všech dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773. Tyto dluhopisy byly přijaty k obchodování.

Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování financování.

3. Struktura skupiny

K rozvahovému dni mezitímní účetní závěrky má Společnost přímé nebo nepřímé podíly v celkem 9 společnostech:

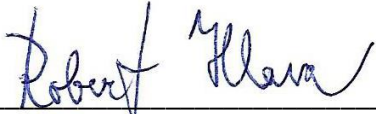


Po datu mezitímní účetní závěrky došlo k prodeji 5% podílu ve společnosti MS Ivanovická s.r.o.

4. Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

Prohlašujeme, že podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé mezitímní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti.

V Praze dne 25. září 2024



CODYA investiční společnost, a.s.
člen správní rady
Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce

Část II: Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící
30. června 2024

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2024**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu) (neauditovaný)	3
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (investiční část Fondu) (neauditovaný)	4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	7
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 Sezónnost	10
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty	10
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	10
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	10
5 Provozní segmenty	11
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	11
6.1 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál	11
6.2 Peníze a nepeněžní transakce	11
6.3 Poskytnuté zálohy jiné pohledávky	12
6.4 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	12
6.5 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	12
6.6 Emitované dluhopisy	13
6.7 Přijaté úvěry	13
6.8 Obchodní a jiné závazky	14
6.9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	14
6.10 Zisk z přecenění investic do dceřiných společností	15
6.11 Ztráta z přecenění finančních závazků	15
6.12 Správa a ekonomické a právní služby	15
6.13 Daň ze zisku	15
7 Transakce se spřízněnými stranami	16
7.1 Osoba ovládající	16
7.2 Dceřiné společnosti	16
7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	16
7.4 Odměny klíčového vedení	17
8 Řízení finančního rizika	17
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko	17
8.2 Riziko likvidity	17
8.3 Měnové riziko	18
8.4 Úrokové riziko	19
8.5 Vývoj dluhů z financování	19
8.6 Oceňování reálnou hodnotou	19
9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	19
10 Čistá hodnota aktiv	19
11 Události po rozvahovém dni	20
12 Schválení účetní závěrky	20

3M FUND MSI SICAV a.s.

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu) (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.2	9 399	999
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	6.3	18	607
Pohledávka z titulu splatné daně		5 044	3 574
Investice v dceřiných společnostech			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	787 318	812 886
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.5	688 235	632 373
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 490 014	1 450 439
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		-	-
Vlastní kapitál celkem		-	-
Obchodní závazky	6.7	472	653
Emitované dluhopisy	6.5	1 033 955	1 005 455
Přijaté úvěry	6.6	251 337	226 888
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 285 764	1 232 996
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Závazky k držitelům investičních akcií)	6.9	204 250	217 443

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.1	30	30
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		30	30
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	30	30
Vlastní kapitál celkem		30	30
Vlastní kapitál a závazky	6.1	30	30

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je celkový výkaz finanční situace rozlišen na investiční a neinvestiční část Fondu.

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(investiční část Fondu) (neauditovaný)**

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.10	42 267	152 364
Ztráta z přecenění finančních závazků	6.11	-52 949	-28 117
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.12	-2 574	-2 086
Ostatní výnosy a náklady		63	-49
Výsledek před zdaněním		-13 193	122 112
Daň ze zisku	6.13	-	-6 105
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		-13 193	116 007
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek / přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		-13 193	116 007

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2024, resp. 30. 6. 2023 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi (neinvestiční část Fondu).

3M FUND MSI SICAV a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2024

(v tisících Kč)

Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>		
Úbytek / Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období	-13 193	116 007
<i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.13 -	6 105
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.10 -42 267	-152 364
Ztráta z přecenění finančních závazků	6.11 52 949	28 117
Úrokové výnosy	-91	-38
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	589	-85
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-181	-694
	-2 194	-2 201
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Poskytnuté zápůjčky	6.4 -48 800	-117 374
Splátky poskytnutých zápůjček	6.4 54 752	957
Přijaté úroky	6.4 6 112	118 445
Placené daně ze zisku	6.13 -1 470	-2 940
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	8 400	-3 113
<u>Peněžní toky z financování</u>		
Emise investičních akcií	6.9 -	20 858
Čisté peníze z financování	-	20 858
Čisté zvýšení peněz	8 400	17 745
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peněžní prostředky na počátku období	999	2 286
Peněžní prostředky na konci období	9 399	20 031

Pozn.: Fond nedrží 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.**Výkaz změn vlastního kapitálu**

za pololetí končící 30. června 2024 (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	30	-	-	30
Zůstatek k 30. 6. 2024	30	-	-	30

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	30	-	-	30
Zůstatek k 30. 6. 2023	30	-	-	30

3M FUND MSI SICAV a.s.**Výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií****za pololetí končící 30. června 2024***(v tisících Kč)*

	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Počáteční zůstatek k 1. lednu	217 443	45 874
Emise investičních akcií třídy Z (viz 6.9)	-	120 000
Emise investičních akcií třídy A (viz 6.9)	-	2 000
Úbytek / Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	-13 193	116 007
Konečný zůstatek k 30. červnu (viz 6.9)	204 250	283 882

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.

Fond je zapsán do seznamu investičních fondů Českou národní bankou a působí jako investiční fond 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. Pro tyto účely Fond vydává investičních akcie vedle zakladatelských akcií a je akciovou společností s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV). Fond se při své činnosti řídí svým statutem.

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897 se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole, která je též členem správní rady, jenž je statutárním orgánem Fondu. Při výkonu funkce investiční společnost zastupují Ing. Robert Hlava, 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 v návaznosti na účetní pravidla použitá v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou též popsány významné informace týkající se použití účetních pravidel. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo u účetních pravidel k žádné podstatné změně. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, ani k rozvahovému dni, potažmo 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 uvážěn jako investiční jednotka, proto účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná a držené majetkové účasti v dceřiných společnostech a související poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem představující investice do dceřiných společností jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Bližší informace k tomuto vyhodnocení jsou poskytnuty v části 4.1.

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 4.2.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2023, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2024 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace měla vliv na pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich ocenění nebo okamžik 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. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť neexistuje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jaké podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě nedochází k zachycení a zveřejnění informací o odložené dani v souvislosti se zavedeným pilířem OECD. Fond není v rozsahu této dorovnávací daně, její regulace se ho nijak netýká, a proto novelizace neměla žádný dopad na mezitímní účetní závěrku.

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

Do data schválení této mezitímní 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 srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšířením o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydaná novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí oblasti, které novelizace upravuje, netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

K datu schválení této mezitímní konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, 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 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

3 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 účelově založených dceřiných společnostech. Výsledky Fondu jsou tak dány zejména přeceněním investičních aktiv a souvisejících finančních závazků.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 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 2024 nedošlo k žádným zásadním úsudkům a rozhodnutím ve věci použití účetních pravidel, které by měly zásadní dopad na prezentované hodnoty ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou. Přesto vedení Fondu průběžně sleduje a vyhodnocuje dopad následujících dvou oblastí:

Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení mezitímní účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v držbě majetkových účastí nemovitostních společností vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Ruská invaze na Ukrajinu započatá již v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko, které jsou postupně prohlubovány znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Fondu v této souvislosti provedlo již v minulosti identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Tato rizika ve vztahu k činnosti Fondu průběžně sleduje a vyhodnocuje změny, které v průběhu času nastávají, ať již v rozsahu uvalených sankcí, tak vývoji samotného konfliktu. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, ani přímé obchodní aktivity v těchto zemích, vyhodnotilo vedení riziko dopadu na Fond za nízké a taková jsou prozatím i očekávání směrem do budoucna.

4.2 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 uvažovaných 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 status investiční jednotky oceňuje investice v dceřiných společnostech reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. K 30. 6. 2024 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění podstaty majetkových účastí, jejich hodnota byla upravena pouze o úpravou ocenění zápůjček poskytnutých dceřiným společností.

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty. Vedení Fondu si není vědomo žádného významného rizika, které by reálné ocenění některé z držených dceřiných společností ohrožovalo. Aktualizace reálného ocenění s využitím externího expertního odhadu bude provedena při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2024.

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 roku 2024 je splatná daň odhadována v nulové výši vzhledem k dosaženému u výsledku hospodaření (první pololetí roku 2023: 6 105 tis. Kč). Fond nevykazuje významné diference mezi účetním a zdanitelným ziskem.

5 Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu je financování nemovitostních projektů umístěných v držených dceřiných společnostech a dopad na výsledky hospodaření je dán zejména přeceněním reálné hodnoty investic a souvisejících dluhů, které je financují. 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 mezitímní účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům**6.1 Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií a vlastní kapitál**

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	30	30
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	30	30
Základní kapitál	30	30
Vlastní kapitál celkem	30	30

Vlastní kapitál společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je k 30. 6. 2024 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 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 7.1.

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.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky volně disponibilní v rámci investiční činnosti Fondu	9 399	999

Peněžní prostředky

Fond neeviduje k rozvahovému dni 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).

Nepeněžní transakce

V průběhu mezitímního období roku 2024 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by neměly dopad do výkazu peněžních toků.

6.3 Poskytnuté zálohy jiné pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy a náklady příštích období	16	605
Ostatní pohledávky	2	2
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	18	607

6.4 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. 2024	31. 12. 2023
MS Trnitá 1 s.r.o.	576 066	578 032
MS Ivanovická s.r.o.	50 065	51 883
MS Sokolovská office s.r.o.	27 500	27 500
MS Vídeňská s.r.o.	27 429	27 143
MS Hostivická s.r.o.	-	8 153
MS3M Group s.r.o.	106 258	120 175
Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech celkem	787 318	812 886

K 30. 6. 2024 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění podstaty majetkových účastí na základě externího expertního ocenění. Ocenění je upraveno pouze o změnu reálného ocenění zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem ve výši 25 568 tis. Kč (viz 6.10), které má vliv na změnu čistých aktiv dceřiných společností skrz úpravu ocenění v nich přijatých zápůjček.

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty. Vedení Fondu si není vědomo žádné náhlé změny okolností ovlivňující reálné ocenění některé z držených dceřiných společností a bylo by důvodem k provedení aktualizace ocenění. Aktualizace reálného ocenění bude provedena nejpozději při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2024.

Bližší informace k dceřiným společnostem a nemovitostním projektům, které jsou v nich umístěny, jsou obsaženy v poslední roční účetní závěrky zpracované k 31. 12. 2023.

6.5 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
MS Hostivická s.r.o.	258 907	243 602
MS Trnitá 1 s.r.o.	59 938	49 795
MS Ivanovická s.r.o.	29 838	22 135
MS Vídeňská s.r.o.	9 817	9 237
MS AKVI V s.r.o.	-	46 248
MS Řeporyjská, s.r.o.	227 950	191 490
MS Satalická, s.r.o.	101 397	95 046
Naběhlá hodnota poskytnutých zápůjček celkem	687 847	657 553
Přecenění na reálnou hodnotu	388	-25 180
Reálná hodnota poskytnutých zápůjček celkem	688 235	632 373

Fond financuje skrz poskytnuté zápůjčky akvizice a realizace 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 v rozmezí 10 % až 13,4 % 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.

V průběhu mezitímního období roku 2024 došlo k následujícímu vývoji v hodnotě poskytnutých zápůjček oproti stavu k 31. 12. 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté zápůjčky
Zůstatek k 31. 12. 2023	632 373
Nově poskytnuté zápůjčky	48 800
Splátky poskytnutých zápůjček	-54 752
Přijaté úroky	-6 021
Naběhlé úrokové výnosy	42 267
Přecenění reálné hodnoty	25 568
Zůstatek k 30. 6. 2024	688 235

Naběhlé úrokové výnosy a přecenění reálné hodnoty je ve výsledku zachyceno celkově jako změna reálné hodnoty poskytnutých zápůjček (viz 6.10).

6.6 Emitované dluhopisy

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 – nominální hodnota	1 000 000	1 000 000
Naběhlý úrok	53 955	25 455
Úprava reálného ocenění	-20 000	-20 000
Emitované dluhopisy v reálném ocenění	1 033 955	1 005 455
<i>Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek</i>	<i>980 000</i>	<i>980 000</i>
<i>krátkodobě splatný zůstatek</i>	<i>53 955</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. Fond má možnost dluhopisy předčasně splatit. V takovém případě vzniká vlastníkově dluhopisů právo na mimořádnou prémii ve výši až 2,5 % v závislosti na době zbývajících do konečné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy jsou Fondem oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, tj. k rozvahovému dni je reálná hodnota stanovena dle kotace v databázi Bloomberg a změna vůči poslednímu ocenění je uznána ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění. K 30. 6. 2024 je reálné ocenění odhadováno na stejné úrovni jako k 31. 12. 2023 upravené o naběhlý úrok za první pololetí roku 2024.

Krátkodobě splatný zůstatek emitovaných dluhopisů odpovídá naběhlým úrokovým nákladům za období od 21. 7. 2023 do 30. 6. 2024 a jsou splatné při výročí dluhopisů.

6.7 Přijaté úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Úvěr od MS-INVEST a.s.	251 337	226 888

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. Úvěr není zajištěn konkrétními aktivy.

Účetní hodnota přijatého úvěru je odvozena od následujících složek:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Jistina úvěru	246 000	246 000
Naběhlé úrokové náklady	14 691	2 425
Úprava reálného ocenění	-9 354	-21 537
Přijaté úvěry celkem	251 337	226 888

6.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	472	653

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.

6.9 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. K rozvahovému dni eviduje Fond následující vydané investiční akcie:

<i>v kusech</i>	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Počet vydaných investičních akcií – třída Z	1 059 878 463	1 059 878 463
Počet vydaných investičních akcií – třída A	17 910 036	17 910 036
Počet vydaných investičních akcií – třída S	206 500 000	206 500 000

Investiční akcie třídy Z o nominální hodnotě 0,01 Kč byly vydány při přeměně Společnosti na Fond k 1. 1. 2022 a v květnu 2023 došlo k další emisi:

<i>V kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	1 059 878 463	207 000 000
Emise investičních akcií – třída Z	-	852 878 463
Konečný zůstatek	1 059 878 463	1 059 878 463

Investiční akcie třídy A byly emitovány v srpnu 2022 na základě veřejné výzvy Fondu k úpisu, jejich nominální hodnota činí 1 Kč a v dubnu a květnu 2023 došlo k další emisi:

<i>V kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	17 910 036	16 000 000
Emise investičních akcií – třída A	-	1 910 036
Konečný zůstatek	17 910 036	17 910 036

Investiční akcie třídy S byly emitovány v červenci 2023 na základě veřejné výzvy Fondu k úpisu, jejich nominální hodnota činí 1 Kč a meziočasný vývoj ilustruje následující tabulka:

<i>V kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Rok končící 31. 12. 2023
Počáteční zůstatek	206 500 000	-
Emise investičních akcií – třída S	-	206 500 000
Konečný zůstatek	206 500 000	206 500 000

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. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	204 250	217 443
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída Z	0,0660	0,0725
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída A	1,2071	1,1544
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída S	0,5456	0,5808

6.10 Zisk z přecenění investic do dceřiných společností

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Změna reálné hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech (6.4)	-25 568	20 367
Změna reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem (6.5)	67 835	131 997
Zisk z přecenění investic do dceřiných společností celkem	42 267	152 364

6.11 Ztráta z přecenění finančních závazků

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Změna reálné hodnoty emitovaných dluhopisů (6.6)	-28 500	-28 500
Změna reálné hodnoty přijatých úvěrů (6.7)	-24 449	383
Ztráta z přecenění finančních závazků celkem	-52 949	-28 117

6.12 Správa a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Správa a vedení Fondu	819	750
Ekonomické a právní služby	1 334	968
Poplatek depozitáři	363	363
Ostatní poplatky	59	5
Správa a ekonomické a právní služby celkem	2 575	2 086

6.13 Daň ze zisku

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	-	6 105
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	-	6 105

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2024	Pololetí končící 30. 6. 2023
Zisk před zdaněním za běžné období	-13 193	122 112
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	-660	6 105
Dopad nedaňových náklad / výnosů	660	-
Celkový daňový náklad	-	6 105
Efektivní daňová sazba	0 %	5,00 %

7 Transakce se spřízněnými stranami

7.1 Osoba ovládající

Zakladateli Fondu, kteří mají k 30. 6. 2024 v držení zakladatelské akcie jsou následující fyzické osoby:

<i>v tis. Kč</i>	Podíl držených zakladatelských akcií k 30. 6. 2024	Podíl držených zakladatelských akcií k 31. 12. 2023
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.

7.2 Dceřiné společnosti

Fond drží majetkové účasti v následujících dceřiných společnostech, které nekonsoliduje vzhledem ke svému statusu investičního fondu a jsou tak spřízněnou stranou v této účetní závěrce:

<i>v tis. Kč</i>	IČ	30. 6. 2024	31. 12. 2023
MS Hostivická s.r.o.	09515096	100 %	100 %
MS Ivanovická s.r.o.	09536914	100 %	100 %
MS Sokolovská office s.r.o.	10824618	100 %	100 %
MS Trnitá 1 s.r.o.	09514961	100 %	100 %
MS Vídeňská s.r.o.	09515046	100 %	100 %
MS3M Group s.r.o.	17650950	100 %	100 %

Majetkové účasti v přímo ovládaných a držených dceřiných společnostech jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz 6.4), přičemž v průběhu mezitímního období nedošlo k žádné změně v portfoliu držených účastí.

7.3 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 spřízněnými stranami, zápůjčky k financování nemovitostních projektů. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v rozmezí 10 % až 13,4 % p.a. a jsou splatné do 30. 6. 2026 (viz 6.5).

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. 2024	31. 12. 2023
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám (viz 6.4)	688 234	632 373
Přijaté úvěry od spřízněných stran (viz 6.6)	251 337	226 888

Poskytnuté zápůjčky i přijatý úvěr jsou oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku (viz 6.10 a 6.11).

7.4 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, Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA. Za pololetí končící 30. 6. 2024 byla do výsledku Fondu odhadnuta odměna ve výši 819 tis. Kč, přičemž skutečná výše odměny je kalkulována na roční bázi s ohledem na dosaženou čistou hodnotu na akcii Fondu (NAV) (první pololetí roku 2023: 750 tis. Kč).

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) 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. 2024	31. 12. 2023
<u>Finanční aktiva</u>		
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 475 553	1 445 259
<i>Majetkové účasti</i>	787 318	812 886
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	688 235	632 373
Ostatní pohledávky	2	2
Peněžní prostředky v naběhlé hodnotě	9 399	999
Aktiva celkem	1 484 952	1 446 261
<u>Finanční závazky</u>		
Závazky oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	1 489 542	1 449 786
<i>Emitované dluhopisy</i>	1 033 955	1 005 455
<i>Přijaté úvěry</i>	251 337	226 888
<i>Závazky vůči držitelům investičních akcií</i>	204 250	217 443
Obchodní a jiné závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	472	653
Závazky celkem	1 490 014	1 450 439

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

8.1 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 závěrce.

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.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svým finančním povinnostem 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 vyjma přijímání peněžních prostředků od investorů oproti vydávání investičních akcií 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 a aktiv Fondu a z nich vyplývající čistá pozice k 30. 6. 2024 (v tis. Kč):

K 30. 6. 2024	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Emitované dluhopisy	5,70 %	1 033 955	1 171 000	57 000	1 114 000
Přijaté úvěry	12,60 %	251 337	338 988	30 996	307 992
Obchodní a jiné závazky	x	472	472	472	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	x	204 250	204 250	-	204 250
Celkem	x	1 490 014	1 714 710	88 468	1 626 242

K 30. 6. 2024	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Poskytnuté zápůjčky	11,89 %	688 235	987 561	-	987 561
Obchodní pohledávky	x	2	2	2	-
Peněžní prostředky	x	9 399	9 399	9 399	-
Celkem	x	697 636	996 962	9 401	987 561

Čistý peněžní tok	x	-792 378	-717 748	-79 067	-638 681
--------------------------	----------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------

Z výše uvedené analýzy vyplývá čistá záporná pozice pro Fond, která je však kryta očekávanou realizací majetkových účastí, resp. nemovitostí v těchto dceřiných společnostech.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků a aktiv Fondu a z nich vyplývající čistá pozice k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

K 31. 12. 2023	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Splatné v období nad 5 let
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	1 005 455	1 171 000	57 000	1 114 000	-
Přijaté úvěry	226 888	338 988	30 996	307 992	-
Obchodní a jiné závazky	653	653	653	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	217 443	217 443	-	217 443	-
Celkem finanční závazky	1 450 439	1 728 084	88 649	1 639 435	-
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	632 373	866 834	141 781	560 417	164 636
Obchodní pohledávky	2	2	2	-	-
Peněžní prostředky	999	999	999	-	-
Celkem finanční aktiva	633 375	867 835	142 782	560 417	164 636
Čistý peněžní tok	-817 064	-860 249	54 133	-1 079 018	164 636

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.

8.3 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. 2024 neeviduje žádné cizoměnové zůstatky peněžních aktiv a závazků a není tak vystaven aktuálně měnovému riziku. Ve výsledku hospodaření není zachycen žádný dopad kurzových přepočtů.

8.4 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.

8.5 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:

<i>v tis. Kč</i>	Emitované dluhopisy	Přijaté úvěry	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	1 005 455	226 888	1 232 343
přecenění reálné hodnoty	28 500	24 449	52 949
Konečný zůstatek k 30. 6. 2024	1 033 955	251 337	1 285 292

8.6 Oceňování reálnou hodnotou

Fond oceňuje svá finanční aktiva a finanční závazky reálnou hodnotou na pokračující bázi, přičemž následující tabulka kategorizuje finanční aktiva a finanční závazky dle hierarchie reálné hodnoty k 30. červnu 2024:

<i>v tis. Kč</i>	Ocenění reálnou hodnotou k 30. 6. 2024		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	787 318
Poskytnuté zápůjčky	-	-	688 235
Obchodní pohledávky	-	-	2
Peněžní prostředky	-	9 399	-
Emitované dluhopisy	-1 033 955	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-251 337
Obchodní závazky	-	-	-472
Závazky vůči držitelům investičních akcií	-	-	-204 250

Následující tabulka kategorizuje finanční aktiva a finanční závazky dle hierarchie reálné hodnoty k 31. prosinci 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2023		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	812 886
Poskytnuté zápůjčky	-	-	632 373
Obchodní pohledávky	-	-	2
Peněžní prostředky	-	999	-
Emitované dluhopisy	-1 005 455	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-226 888
Obchodní závazky	-	-	-653
Závazky vůči držitelům investičních akcií	-	-	-217 443

V průběhu mezitímního období roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi reálné hodnoty.

Bližší informace k metodice ocenění reálnou hodnotou a metodám určení reálné hodnoty jednotlivých finančních aktiv a finančních závazků jsou obsaženy v roční účetní závěrce. V průběhu mezitímního období roku 2024 k žádné v této oblasti nedošlo.

9 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.

10 Čistá hodnota aktiv

Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. je 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 obdobně 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 – majetkové účasti a poskytnuté zápůjčky – 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. Přijatý úvěr a emitované dluhopisy Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou. U ostatních pasiv se jejich ocenění v účetní závěrce významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	204 250	217 443
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída Z	1 059 878 463	1 059 878 463
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída Z	0,0660	0,0725
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída A	17 910 036	17 910 036
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída A	1,2071	1,1544
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída S	206 500 000	206 500 000
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída S	0,5456	0,5808

11 Události po rozvahovém dni

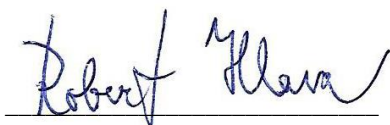
V červenci 2024 Fond prodal 5% obchodní podíl v dceřiné společnosti MS Ivanovická s.r.o. společnosti MS-INVEST a.s., která je spřízněnou společností skrz ovládající osoby, za 11 tis. Kč. Současně došlo k poskytnutí mj. opce (společnosti MS-INVEST a.s. a MSI Capital s.r.o.) na odkup zbývajících obchodního podílu, která může být uplatněna v období do 31. 12. 2027. Prodej bude uskutečněn za tržní cenu v době realizace, resp. nominální hodnotu základního kapitálu zbývajících obchodního podílu, bude-li tato hodnota vyšší.

V srpnu 2024 došlo k navýšení úvěru poskytnutého nepřímé dceřiné společnosti MS Satalická, s.r.o. v celkové výši 72 850 tis. Kč.

Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této mezitímní účetní závěrky.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 25. září 2024.



CODYA investiční společnost, a.s.
člen správní rady

Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce