

A modern, multi-story building with a light-colored facade and numerous windows. The building features a green roof with visible vegetation. The image is partially obscured by dark, diagonal geometric shapes. The text is centered over the building.

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Výroční finanční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora
za rok 2025**

Obsah

Prohlášení statutárního orgánu	6
Část I: Všeobecné informace	7
1.1 Základní informace o společnosti	7
1.2 Popis podnikatelské činnosti	8
1.3 LEI Společnosti	14
1.4 Základní kapitál	14
1.5 Cenné papíry vydávané Společností	14
1.6 Omezení převoditelnosti	14
1.7 Výkaz o řízení a správě Společnosti	14
1.7.1 Statutární orgány Společnosti k 31. 12. 2025	16
1.7.2 Organizační struktura Společnosti	16
1.7.3 Ovládací podíly	17
1.7.4 Politika rozmanitosti Společnosti	17
1.8 Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti	17
1.9 Informace o odměnách statutárním auditorům	18
1.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)	18
Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku	18
1.11 Hospodářské postavení společnosti	18
1.12 Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. 12. 2025	18
1.13 Předpokládaný budoucí vývoj Společnosti a hlavní rizika a nejistoty	18
1.14 Významné soudní řízení	18
1.15 Významné smlouvy	18
1.16 Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích	19
1.17 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	19
1.18 Informace o nabytí vlastních akcií	19
1.19 Informace o tom, zda má emitent pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí	19
1.20 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)	19
1.21 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho	

pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení).....	20
1.22 Obchodní model podniku a jeho tvorba.....	20
1.23 Údaje o organizačních složkách v zahraničí.....	20
1.24 Počet akcií představujících podíl na Společnosti, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti.....	20
1.25 Oznámení, že nenastal žádný Příklad porušení povinnosti dle Prospektu Emitenta.....	20
1.26 Použití výtěžku emise dluhopisů.....	23
1.27 Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti.....	23
2 Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.....	24
2.1 Základní údaje o Společnosti.....	24
2.2 Činnost Společnosti.....	24
2.3 Hospodaření Společnosti v roce 2025.....	24
2.4 Stav majetku Společnosti.....	24
2.5 Aktiva.....	24
2.6 Vlastní kapitál a závazky.....	25
2.7 Výkaz zisku a ztráty.....	25
2.8 Výhled pro rok 2026.....	25
3 Zpráva o vztazích za účetní období roku 2025.....	26
3.1 Údaje o ovládnání.....	26
3.2 Struktura vztahů mezi osobami.....	26
3.3 Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami.....	27
3.4 Přehled jednání.....	27
3.5 Přehled smluv.....	27
3.6 Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání.....	27
3.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů.....	27
3.8 Prohlášení Statutárního orgánu.....	27
4 Samostatná část výroční zprávy.....	29
4.1 Zvláštní náležitosti výroční zprávy.....	29
4.2 Činnost Společnosti v roce 2025.....	29
4.3 Složení portfolia Společnosti.....	29
4.4 Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP.....	29
4.5 Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení).....	30
4.6 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost	

vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP	31
4.7 Identifikační údaje každého depozitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP.....	31
4.8 Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP.....	31
4.9 Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP	31
4.10 Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP	32
4.11 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP	32
4.12 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)	33
4.13 Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)	33
4.14 Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	33
4.15 Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)	33
4.16 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)	33
4.17 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení).....	34

4.18	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístup emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.....	34
4.19	Orgány Společnosti k 31. 12. 2025.....	35
4.19.1	Jediný člen správní rady Společnosti	35
4.19.2	Výbor pro audit	35
4.19.3	Kotační agent	35
4.19.4	Pověření výkonem některých činností.....	35
4.20	Popis postupů rozhodování a základní rozsah působnosti valné hromady.....	36
4.21	Informace o kodexech řízení a správy společnosti	36
4.22	Informace o tom, jak Společnost naplňuje kodex řízení a správy Společnosti.....	36
4.23	Regulované trhy	36
4.24	Rating	36
4.25	Alternativní výkonnostní ukazatele	36
4.26	Politika životního prostředí.....	37
	Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti	37
	Část II: Účetní závěrka za období od 1. 1. do 31. 12. 2025	38

Prohlášení statutárního orgánu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče, věříme, že podává přiložená účetní závěrka, vypracovaná v souladu s relevantními účetními standardy, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Brně dne 30. dubna 2026



3M FUND MSI SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

Část I: Všeobecné informace

Tato výroční 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.

Účetní závěrka, přiložená k výroční zprávě, byla sestavena 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 31. 12. 2024, resp. rok končící 31. 12. 2024.

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

1.1 Základní informace o společnosti

3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Společnost“ nebo též „Emitent“) 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 zároveň sídlem 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) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále též „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, Černá Pole, 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, zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, 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, zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

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.

1.2 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 nabude 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 nabývá 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 majetkové účasti v jiných společnostech, v nichž jsou nemovitostní projekty již realizovány. Společnost poskytla za tímto účelem každé dceřiné společnosti formou úvěru financování s cílem pořízení nemovitostních projektů.

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

Stav	Nemovitostní projekt plně zkolaudován (k datu sestavení výroční zprávy)
Popis projektu	<p>Polyfunkční projekt Palác Trnitá zahrnuje rezidenční a administrativní část a je rozdělen do dvou etap. Komplex je tvořen dvěma budovami A a B, které jsou rozděleny na sekce A1, A2 a B1-B6. Parkování je zajištěno ve dvou podzemních a jedné nadzemní garáži.</p> <p>Nemovitost zahrnuje volné komerční a bytové jednotky v dispozicích od 1+kk do 4+kk, umístěné v budovách A1 a B1-B6, určené k prodeji.</p> <p>Nemovitost dále nabízí administrativní část k pronájmu v budově A2, o pronajímatelné ploše 8 634,60 m². Administrativní budova A2 nabízí flexibilní kancelářské prostory se sádkartonovými nebo skleněnými příčkami, otevíratelnými hliníkovými okny, zdvojenými podlahami a podsazenými stropy. Vytápění i chlazení zajišťuje čtyřtrubkový systém fan-coil. Retailové jednotky jsou vytápěny radiátory. Budova disponuje třemi výtahy, z nichž každý obsluhuje různé úrovně: jeden do 8. NP, druhý do 12. NP a třetí do 13. NP. Budova Palác Trnitá získala certifikaci BREEAM s hodnocením Excellent, což odpovídá čtyřhvězdičkovému ratingu. Její skóre dosáhlo úrovně 77,5 %, což odráží vysokou úroveň udržitelnosti, energetické efektivity a šetrnosti k životnímu prostředí.</p>

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 Vaňkovka. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.
Stav	1 i 2. etapa zkolaudována. Byly vyprodány všechny bytové a nebytové jednotky. Již zbývá doprodat několik garážových stání. U 2. etapy ke konci roku 2025 zbývala doprodat pouze 1 bytová jednotka a 17 garážových stání. Kancelářská budova A2 je z 90,11 % pronajata (k datu účetní závěrky 9,89 % prostor neobsazených a někteří nájemci začínají nájem až v roce 2026. Stále se hledá kupec na kancelářskou budovu A2.

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 Projektu 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.

V průběhu listopadu a prosince roku 2025 bylo rozhodnuto o snížení ostatních kapitálových fondů o 173 441 tis. Kč a zároveň i tak učiněno.

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

Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Popis projektu	Výstavba souboru multifunkčních objektů byla rozdělena do 2 etap. První etapa 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 doup dalších pozemků s výměrou 687 m ² . - Zahájení výstavby 1. etapy Q1 2023 - Kolaudace objekty BCDE proběhla Q4 2025 - Kolaudace objekt A v Q1 2026 Druhá etapa zahrnuje stavbu tří bytových domů s užitnou plochou 3 142,00 m ² a 60 garážovými stáními. Projekt navazuje na Etapu 1 a vyžaduje doup dalších pozemků s výměrou 687 m ² a vydání nového stavebního povolení. Výstavba Etapy 2 má začít přibližně v Q1 2028 a předpokládané kolaudace je do Q4 2029.

Popis lokality	Projekt se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ).
Stav	Všechny bytové jednotky 1. etapy byly ke konci roku 2025 prodány/zarezervovány. Zbývá již pouze doprodat 18 retailových jednotek, 8 kancelářských jednotek a 55 garážových stání.

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 částečným započtením poskytnutého úvěru.

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

Stav	Dokončený nemovitostní projekt
Popis projektu	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. Budova je ve vlastnictví společnosti MS Vídeňská s.r.o. pouze z části, neboť vlastní 9 nebytových jednotek o celkové pronajímatelné ploše zhruba 2.390 m ² , které jsou umístěny na 1.NP-4.NP a na polovině 5.NP. K jednotkám ve vlastnictví společnosti MS Vídeňská s.r.o. patří 18 parkovacích stání ve dvoře, 33 garáží a 32 m ² skladů v podzemním podlaží. Zbývající 3 nebytové jednotky na 5. a 6. NP včetně příslušných garáží a GS patří jiným vlastníkům.
Popis lokality	Administrativní budova je umístěna v jižní části Brna na ulici Vídeňská.
Současný stav	Celkový počet nájemců: 12 (99 % pronajímatelné plochy) Potenciální čistý nájem z prostor ve vlastnictví MS Vídeňská s.r.o. činní 10 mil. Kč. Největší nájemce: MARKET TRENDS s.r.o., Accace Outsourcing s.r.o., Budova je ve velmi dobrém stavu, je průběžně udržována a nejsou potřeba další investice.

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, tento úvěr byl již v roce 2022 plně splacen. 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	Nemovitostní projekt rozdělen do dvou částí – retailová část zkolaudována a pronajata, rezidenční část v přípravě byla prodána počátkem roku 2026
Popis projektu	Celý projekt byl rozdělen do 2 částí. První část určená pro výstavbu obchodního centra Kaskády s pronajímatelnou plochou cca 10 853 m ² byla ponechána pro výstavbu. Druhá část projektu určená pro výstavbu BD byla počátkem roku 2026 prodána. Koncem roku 2025 bylo celé OC Kaskády dokončeno a pronajímáno. V současné době se hledá kupec.
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 nájazdem 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 spatný 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 Projektů 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 prosinci roku 2025 bylo rozhodnuto o snížení ostatních kapitálových fondů o 22 127 tis. Kč. V tomtéž měsíci bylo i tak učiněno.

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

Stav	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 byl již v roce 2022 plně splacen formou započtení oproti rozhodnutí o navýšení dobrovolného příplatku mimo základní kapitál.

(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	Nemovitostní projekt zkolaudován
Popis projektu:	Výstavba souboru 4 bytových domů o podlahové ploše 8 776 m ² a 170 garážovými stánkami. 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. Všechny objekty byly dokončeny a zkolaudovány.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Jáchymovská v Praze 5 - Řeporyje
Současný stav	Všechny 4 bytové domy byly dokončeny a zkolaudovány. V současné době dochází k převodu jednotlivých bytových jednotek a postupný doprodeji 4 zbývajících jednotek

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. Společnost MS Satalická s.r.o. vlastní projekt výstavby Rodinné domy Satalice.

Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
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	Výstavba 1. etapy ŘRD byla v Q2 2025 dokončena a zkolaudována. Dochází k postupnému doprodeji jednotlivých rodinných domů. Aktuálně zbývá prodat 17 rodinných domů, z nichž značná část je zarezervována. Výstavby 2. etapy je plánována na Q2 2027.

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.

- d. Společnost MS3M GROUP koupila v prosinci roku 2024 95% podíl ve společnosti MS Slatinská s.r.o. Společnost MS Slatinská s.r.o. vlastní projekt výstavby Bytového domu v Brně - Slatina. V srpnu roku 2025 došlo k prodeji celého 95% podílu ve společnosti MS Slatinská s.r.o.
- e. Společnost MS3M GROUP koupila v prosinci roku 2025 95% podíl ve společnosti MSI Finance I s.r.o., která vlastnila 42% obchodní podíl ve společnosti MS Trnitá 2 s.r.o. a zároveň ještě v září roku 2025 koupila přímý 9% podíl ve společnosti MS Trnitá 2 s.r.o. Společnost MS Trnitá 2 s.r.o. vlastní developerský projekt Palác Trnitá 2.

Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Popis projektu:	Projekt Palác Trnitá 2 zahrnuje tři majetkově oddělené budovy. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Budova 1 a 2: Určeny pro rezidenční bydlení s celkovou plochou 16 449 m² bytů a ateliérů a 883 m² obchodních prostor. ▪ Budova 3: Nabízí bydlení o ploše 3 078 m², primárně určené ke krátkodobým pronájmům (minimálně 2–3 měsíce), cílené na studenty a zahraniční pracovníky. ▪ Součástí projektu je 262 garážových stání (GS) umístěných v podzemních podlažích a v 1. nadzemním podlaží uprostřed komplexu. ▪ Na střeše 1. nadzemního podlaží budou předzahrádky bytů a společné prostory. ▪ Celkové území projektu zabírá plochu 5 865 m².
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 Svratky, parků a také nového nádraží. V pěší blízkosti je autobusové nádraží a obchodní centrum Vaňkovka. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut. Projekt se nachází v těsné blízkosti realizovaného projektu Palác Trnitá.
Současný stav	V Q1 2025 byla zahájena výstavba a v současné době probíhá stavba monolitických konstrukcí v 1NP. Dokončení výstavby je plánováno v Q3 2027

Nákup společnosti byl financován přes MS3M GROUP společností 3M FUND MSI SICAV a.s. Následně společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. poskytla finanční prostředky společnosti MS Trnitá 2 s.r.o. ve výši 219 mil. Kč s úrokovou sazbou 12,6 % p.a. na financování projektu Palác Trnitá 2. V průběhu roku 2026 je plánován zpětný odprodej 42% podílu ve společnosti MSI Finance I.

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.

V červenci roku 2026 je plánováno celé dluhopisy splatit.

1.3 LEI Společnosti

3157004TYW5DXG2FXX14

1.4 Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 30.000,- Kč

1.5 Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno	Akcie na jméno
Podoba	Listinná	Zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2025	30.000	1 284 288 499
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	100 %	-

1.6 Omezení převoditelnosti

Převoditelnost investičních akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

1.7 Výkaz o řízení a správě Společnosti

Informace podle § 118 odst. 4 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

K § 118 odst. 4 písm. a), b) a c)

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky. Společnost při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností ČR (2018, dále jen "Kodex"). Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říct, že Emitent některá pravidla stanovená v

Kodexu ke dni vyhotovení účetní závěrky fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Společnost pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely této účetní závěrky prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

K § 118 odst. 4 písm. d)

Obecné principy procesu vnitřní kontroly

Kontrolní systém zahrnuje jak vnitřní kontrolní mechanismy vytvořené v rámci Společnosti, tak vnější kontrolní mechanismy. Vnitřní kontrolní systém zahrnuje kontrolní mechanismy vytvořené v rámci Společnosti. Zajišťuje, vyhodnocuje a minimalizuje provozní, finanční, právní a jiná rizika společnosti. V rámci vnitřního kontrolního systému jsou stanoveny pracovní postupy, rozděleny pravomoci a odpovědnosti. Výsledky vnitřní kontroly jsou objektivně a pravidelně vyhodnocovány. U případných zjištění jsou stanovena opatření k nápravě zjištěných nedostatků. Finanční kontrola ve vztahu k procesu účetního výkaznictví je zajišťována odpovědnými zaměstnanci jako součást vnitřního řízení při přípravě operací před jejich schválením, v průběhu operací až po jejich vypořádání. Společnost vede podvojný účetnictví za účetní jednotku a proces účetního výkaznictví je zajišťován odpovědnými osobami. Účetní období Společnosti se shoduje s kalendářním rokem. Společnost dodržuje veškeré předpisy z oblasti účetnictví a daní, které vyžadují platné právní předpisy. Společnost podléhá externímu auditu a zároveň Společnost zřídila výbor pro audit.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Společnosti je prováděna ve dvou úrovních – interně, a to prováděním interního auditu, a dále pak externě, prostřednictvím statutárního auditu, který ověřuje individuální závěrku Společnosti.

Interní audit je vykonáván jako nezávislá, objektivně ujišťovací a konzultační činnost, jejímž úkolem je přispět ke zdokonalování vnitřních procesů Společnosti. Interní audit, zajišťovaný externí společností, je prováděn systematicky a metodicky za účelem hodnocení a zlepšování účinnosti systému řízení rizik, řídicích a kontrolních procesů a správy a řízení Společnosti.

Cílem vnitřního kontrolního systému je identifikovat (případně potvrdit neexistenci) možných rizik a jejich dopadů. Společnost má zaveden systém kontrolních postupů, které využívá k odhalování vzniku možných chyb a podvodů v procesu účetnictví. Je zaveden systém jednotlivých vnitřních směrnic a pravidel vztahujících se k účetnictví.

K § 118 odst. 4 písm. e) a odstavci 5 písm. a) – e)

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 30.000,- Kč, což odpovídá 30.000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem správní rady. Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcie nejsou kotované.

Dále k datu účetní závěrky byly vydáno 1 284 288 499 ks zaknihovaných investičních akcií. Převoditelnost investičních akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

K § 118 odst. 4 písm. f)

Identifikace osob ve vedoucích orgánech emitenta a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí:

1.7.1 Statutární orgány Společnosti k 31. 12. 2025

K 31. 12. 2025, tj. k rozvahovému dni byly statutární orgány Společnosti tyto:

1.7.1.1 Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,
IČO: 068 76 897,
sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923.

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava, den vzniku funkce: 1. ledna 2022
Bc. Martin Pšaidl, den vzniku funkce: 30. srpna 2022
Ing. Michal Sedlák, MBA, den vzniku funkce: 30. srpna 2022

1.7.1.2 Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému Společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má tři nezávislé odborně způsobilé členy, kterými jsou:

Ing. Alena Majkowská
Ing. Filip Konětopský
Ing. Lubomír Holeček

1.7.1.3 Kotační agent

Společnost byla prostřednictvím kotačního agenta, kterým je J&T BANK, a.s. přijata k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

1.7.1.4 Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp.zn. C 270999. Investice do Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost IFMS Advisory s.r.o., IČO: 14432307, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 365571.

1.7.2 Organizační struktura Společnosti

Akcionáři Společnosti jsou k 31. 12. 2025 tři fyzické osoby, a to: Ing. Petr Malík, Praha 8 - Karlín, Ing. Lubomír Malík, Uherské Hradiště, Ing. Vladimír Meister, Praha 6 – Vokovice. Společnost je přímo vlastněna těmito akcionáři.

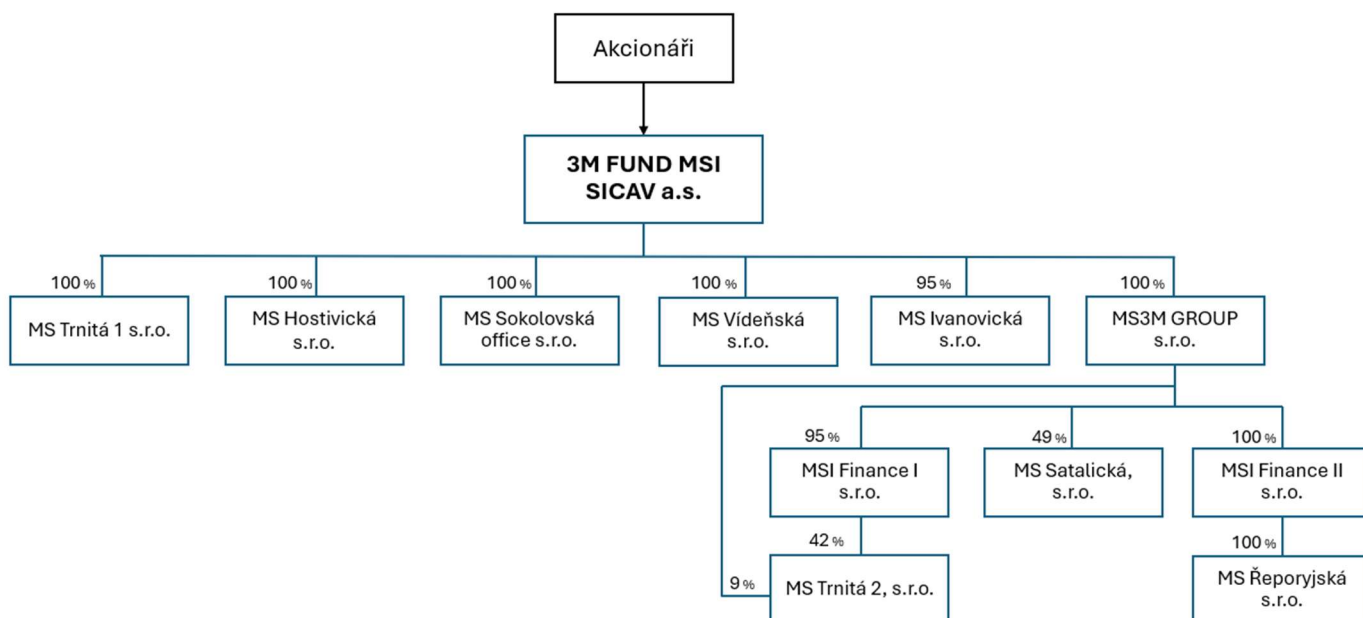
Akcionáři **Podíl na základním kapitálu**

Ing. Petr Malík	1/3
Ing. Lubomír Malík	1/3
Ing. Vladimír Meister	1/3

Podíl na hlasovacích právech odpovídá hodnotě obchodního podílu. Akcie jsou k 31. 12. 2025 vydány jako kusové akcie na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty, celkový počet akcií je 30.000 ks (třicet tisíc). S každou kusovou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 30 000 (třicet tisíc). Základní kapitál Společnosti je plně splacen. Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

1.7.3 Ovládací podíly

K rozvahovému dni účetní závěrky vlastní a ovládá přímo či nepřímo celkem 10 dceřiných společností, v nichž má majetkové účasti a dále pak má podíl v 1 přidružené obchodní korporaci:



1.7.4 Politika rozmanitosti Společnosti

Společnost ve vztahu k statutárnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Společnosti, pročež toto rozhodnutí nemůže Společnost v zásadě ovlivnit. Společnost se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazeny osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

1.8 Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Emitenta k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024. Ukazatele vychází z účetních výkazů sestavených podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a podléhají auditu statutárním auditorem.

Vybrané nekonsolidované ukazatele k 31. prosinci 2025

(v tisících Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva připadající investičním akciím	1 953 400	1 886 216
Peněžní prostředky	9 250	4 445
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	695 375	629 879
Vlastní kapitál celkem	30	30

1.9 Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna statutárnímu auditorovi za povinný audit účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2025 činí 644 tis. Kč. Jiné ověřovací služby nebyly auditorem Společnosti poskytnuty.

1.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

1.11 Hospodářské postavení společnosti

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá investičnímu fondu, který nabývá investiční majetky skrz své dceřiné společnosti za účelem zhodnocení vložených prostředků. Tyto finanční prostředky zajišťuje prostřednictvím dluhopisů a prostředků získaných prostřednictvím Společnosti. 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 financování s cílem pořízení nemovitostních projektů.

1.12 Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. 12. 2025

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

1.13 Předpokládaný budoucí vývoj Společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou Společnosti je poskytování financování dceřiných společností. Společnost není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2025 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to je investování do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů (ať již dokončených nemovitostí nebo pozemků ve fázi developmentu).

1.14 Významné soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu

1.15 Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

1.16 Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

1.17 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevykonává aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

1.18 Informace o nabytí vlastních akcií

V Rozhodném období ani v období po Rozvahovém dni nedošlo k nabytí vlastních akcií Společnosti.

1.19 Informace o tom, zda má emitent pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

1.20 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že Statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené Statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	62 655,80 Kč
Pohyblivá složka odměn	27 991,13 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	40
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

1.21 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařován. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo, Dozorčí rada a Vedoucí úseků.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

1.22 Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je založena za účelem vydávání dluhopisů a shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od kvalifikovaných investorů a investovat je do následného poskytování financování dceřiným společnostem a do nemovitostních investic. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow, které se podrobuje rizikovým scénářům.

1.23 Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

1.24 Počet akcií představujících podíl na Společnosti, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti

Žádná osoba, která vlastní akcie nemá ve Společnosti řídicí pravomoci.

1.25 Oznámení, že nenastal žádný Případ porušení povinnosti dle Prospektu Emitenta

Povinnost udržovat Poměr dluhů k hodnotě

„**Zadluženost**“ znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (f) a (g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, a to i u různých osob, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky (na základě smlouvy o úvěru, o půjčce, úročené zápůjčce nebo obdobné úročené smlouvě);
- (b) debetní zůstatky v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (note purchase facility) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (debentures), směnky nebo jiné dluhové cenné papíry, akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (loan stock) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;

- (d) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (e) leasing;
- (f) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání ve lhůtě delší než 90 dnů, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku, přičemž se nejedná o financování formou leasingu ve smyslu definic IFRS;
- (g) jakoukoli derivátovou transakci (měnové a úrokové swapy nebo jiné derivátové obchody) uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (counter-indemnity obligation), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (indemnity), záruky (bond), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (i) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) ručení, finanční záruku, slib odškodnění (indemnity) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě.

„**Celková upravená zadluženost Skupiny**“ znamená součet **Zadluženosti** všech Členů skupiny vyjma (i) Zadluženosti z jakéhokoliv Podřízeného dluhu vůči Dluhopisům, a (ii) Zadluženosti mezi Členy skupiny, přičemž u každého Člena skupiny se Zadluženost násobí výší podílu Emitenta na daném Členovi skupiny.

<i>Zadluženost dle Prospektu (v tis. Kč)</i>	Zadluženost	Podíl Emitenta	Celková upravená zadluženost Skupiny
MS Hostivická s.r.o.	326 563	100 %	326 563
MS Sokolovská office s.r.o.	49 350	100 %	49 350
MS Trnitá 1 s.r.o.	227 188	100 %	227 188
MS Ivanovická s.r.o.	399 621	95 %	379 639
MS Vídeňská s.r.o.	92 016	100 %	92 016
MS3M GROUP s.r.o.	0	100 %	0
MSI Finance II s.r.o.	85 857	100 %	85 857
MSI Finance I s.r.o.	207	95 %	197
MS Řeporyjská, s.r.o.	705 665	100 %	705 665
MS Satalická s.r.o.	403 551	49 %	197 740
MS Trnitá 2 s.r.o.	128 062	48,9 %	62 622
3M FUND MSI SICAV a.s.	1 007 955	100 %	1 007 955
Celkem	3 426 035		3 134 793

Tržní hodnota nemovitostí Znalce (v tis. Kč)

4 844 070

„Ocenění“ znamená stanovení Tržní hodnoty provedené Znalcem k 31. prosinci 2025. „Znalec“ znamená osoba oprávněná poskytnout odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí.

Celková hodnota peněz a peněžních

ekvivalentů (v tis. Kč)	Hodnota	Podíl Emitenta	Celková hodnota peněz
MS Hostivická s.r.o.	5 886	100 %	5 886
MS Sokolovská office s.r.o.	1 291	100 %	1 291
MS Trnitá 1 s.r.o.	43 081	100 %	43 081
MS Ivanovická s.r.o.	25	95 %	24
MS Vídeňská s.r.o.	2 499	100 %	2 499
MS3M GROUP s.r.o.	229	100 %	229
MSI Finance II s.r.o.	3	100 %	3
MSI Finance I s.r.o.	6	95 %	6
MS Řeporyjská, s.r.o.	33	100 %	33
MS Satalická s.r.o.	1 131	49 %	554
MS Trnitá 2 s.r.o.	12 739	48,9 %	6 229
3M FUND MSI SICAV a.s.	9 280	100 %	9 280
Celkem	76 206		69 117

„Tržní hodnota“ znamená součet:

- (a) Tržní hodnoty Nemovitostí (v rozsahu určeném Emitentem) zjištěnou a stanovenou v souladu s principy a postupy pro oceňování nemovitostí obecně uznávanými na trhu s nemovitostmi v posledním dostupném Ocenění, přičemž
 - a. pro ocenění Nemovitostí, na kterých má být realizován developerský projekt, pro který bylo vydáno alespoň územní rozhodnutí ohledně výstavby, bude použita reziduální metoda, a
 - b. pro ocenění dokončených, zkolaudovaných a příjem produkujících Nemovitostí může být použita porovnávací metoda, metoda nákladová nebo výnosová metoda (metoda kapitalizace peněžních toků), a
 - c. pro ostatní Nemovitosti bude použita porovnávací metoda nebo metoda nákladová, a
- (b) celkové výše Peněz a Peněžních ekvivalentů a krátkodobých finančních aktiv všech Členů skupiny (s výjimkou peněz v rozsahu hotovosti poskytnuté klienty jako zálohy), přičemž v obou případech u každého Člena skupiny vstupuje do výpočtu daná hodnota násobená výší podílu Emitenta na daném Členovi skupiny.

Tržní hodnota (v tis. Kč)	Hodnota
<i>Celková hodnota peněz a peněžních ekvivalentů</i>	69 117
<i>Tržní hodnota Nemovitostí dle Znalce</i>	4 844 070
Celkem Tržní hodnota	4 913 187

Poměr dluhů k Tržní hodnotě	Hodnota
<i>Tržní hodnota (v tis. Kč)</i>	4 913 187
<i>Zadluženost (v tis. Kč)</i>	3 134 793
Poměr dluhů k Tržní hodnotě	63,8 %

Maximální výše povoleného Poměru dluhů k hodnotě je dle Prospektu 75 %. Společnost tedy splnila Povinnost stanovenou dle článku 4.2 prospektu, když hodnota Poměru dluhů k hodnotě byla 63,8 % k 31. prosince 2025.

1.26 Použití výtěžku emise dluhopisů

Celkový výtěžek emise dluhopisů ve výši 1 000 000 tis. Kč byl použit následujícím způsobem:


Použití výtěžku emise (v tis. Kč)

Poskytnutí úvěru na nákup nemovitosti – Kanceláře Sokolovská Office	90 944
Poskytnutí úvěru na nákup nemovitosti – Rezidenční výstavba v Michli	108 198
Poskytnutí úvěru na nákup nemovitosti – Retail Senohraby	49 247
Poskytnutí úvěru na nákup společnosti – MS Trnitá 1, a.s.	246 350
Poskytnutí úvěru na nákup společnosti – MS Hostivická, s.r.o.	32 500
Poskytnutí úvěru na nákup společnosti - M.S. Vídeňská, s.r.o.	46 395
Poskytnutí úvěru na nákup společnosti - M.S. Ivanovická, a.s.	41 620
Refinancování projektu – Palác Trnitá 1	307 205
Refinancování projektu – rezidenční a komerční výstavba Hostivice	68 941
Náklady emise	8 600
Použito celkem	1 000 000

1.27 Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

S účinností od 1. 1. 2022 je statutárním orgánem Společnosti CODYA investiční společnost, a.s. (dále též „CODYA“). Ve statutárním orgánu Společnosti je zastoupena prostřednictvím jediného člena správní rady, který disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že výroční zpráva byla sestavena v souladu s příslušnými předpisy a podává spolu s účetní závěrkou přehled o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Brně dne 30. dubna 2026



3M FUND MSI SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost

2 Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025

2.1 Základní údaje o Společnosti

3M FUND MSI SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.1.2022. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 1.1.2022.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost však dosud žádný podfond nevytvořila.

2.2 Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do obchodních podílů, resp. jiných forem účasti na obchodních společnostech, firemních dluhopisů, půjček, pohledávek a nástrojů kapitálových a finančních trhů. Investičním cílem Společnosti v roce 2025 bylo v souladu s investičními limity, shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat do zápůjček za účelem realizace nemovitostních projektů. Jejich prostřednictvím Společnost dosahuje stabilního zhodnocování majetkových hodnot na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb. Výnosy plynoucí z aktiv Společnosti byly použity k financování běžných nákladových položek Společnosti a k investiční činnosti – nabytí podílu na společnostech a poskytování zápůjček.

2.3 Hospodaření Společnosti v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření investiční části Fondu ovlivnily zejména ztráta z přecenění finančních aktiv, ztráta z přecenění finančních závazků, ostatní výnosy a správa fondu a ekonomické a právní služby.

2.4 Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Verifica, s.r.o., se sídlem Rohanské náměstí 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 17303052, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 369689.

2.5 Aktiva

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala na investiční části Společnosti aktiva v celkové výši 1 953 400 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Peněžními prostředky ve výši 9 250 tis. Kč, Poskytnutými zálohami a ostatními pohledávkami ve výši 607 tis. Kč, majetkovými účastmi v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve

výši 905 404 tis. Kč a poskytnutými zápůjčkami v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 1 038 109 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 30 tis. Kč, která jsou tvořena penězi a peněžními prostředky ve výši 30 tis. Kč

2.6 Vlastní kapitál a závazky

Závazky investiční části Společnosti ve výši 1 257 995 tis. Kč jsou tvořeny obchodními a jinými závazky ve výši 915 tis. Kč, emitovanými dluhopisy ve výši 1 007 955 tis. Kč, přijatými úvěry ve výši 249 125 tis. Kč a čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 695 375 tis. Kč. Celkový vlastní kapitál neinvestiční části Společnosti ve výši 30 tis. Kč je tvořen základním kapitálem ve výši 30 tis. Kč.

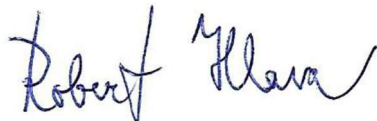
2.7 Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk investiční části Společnosti ve výši 65 496 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména zisk z přecenění finančních aktiv, ztráta z přecenění finančních závazků, ostatní výnosy a správa fondu a ekonomické a právní služby.

2.8 Výhled pro rok 2026

Společnost bude v průběhu roku 2026 v souladu se svou investiční strategií poskytovat financování dceřiným společnostem a nabývat podíly v obchodních společnostech. V současné době jsou zvažovány především možnosti poskytování zápůjček a nákupu podílů v dceřiných společnostech. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb.

V Brně dne 30. dubna 2026



3M FUND MSI SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost

3 Zpráva o vztazích za účetní období roku 2025

3.1 Údaje o ovládnání

3M FUND MSI SICAV, a. s., IČO: 10720855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 26213 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou těmito fyzickými osobami:

Ing. Lubomír Malík, nar. 27.05.1954, trvale bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představovali 1/3 podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Vladimír Meister, nar. 25.12.1961, trvale bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představovali 1/3 podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

Ing. Petr Malík, nar. 04.09.1980, trvale bytem U Mlýnského kanálu 687/5, Karlín, 186 00 Praha 8, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představovali 1/3 podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

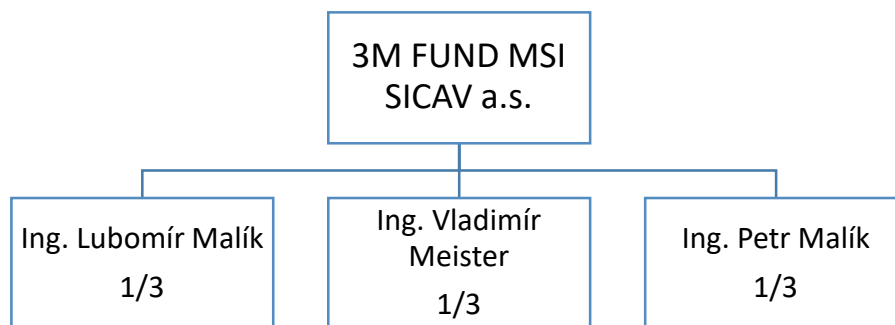
(dále jen „**Ovládající osoby**“).

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“). Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsalí Ovládající osoby.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

3.2 Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami je následující:



3.3 Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Osoby ovládané Ovládajícími osobami jsou uvedeny ve výše uvedené struktuře vztahů.

3.4 Přehled jednání

Na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jí ovládaných osob nebyla v roce 2025 učiněna jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

3.5 Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nebo mezi osobami ovládanými nebyly uzavřeny žádné vzájemné smlouvy.

3.6 Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládajícími osobami, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami žádná újma.

3.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami nevyplynou žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu orgánu, který je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

3.8 Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládajícími osobami a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán

prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 31. března 2026



3M FUND MSI SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

4 Samostatná část výroční zprávy

4.1 Zvláštní náležitosti výroční zprávy

3M FUND MSI SICAV, a.s. (dále jen „Společnost“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „Nařízení“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „VoBÚP“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva popisuje také složení portfolia Společnosti a její činnost za rok 2025.

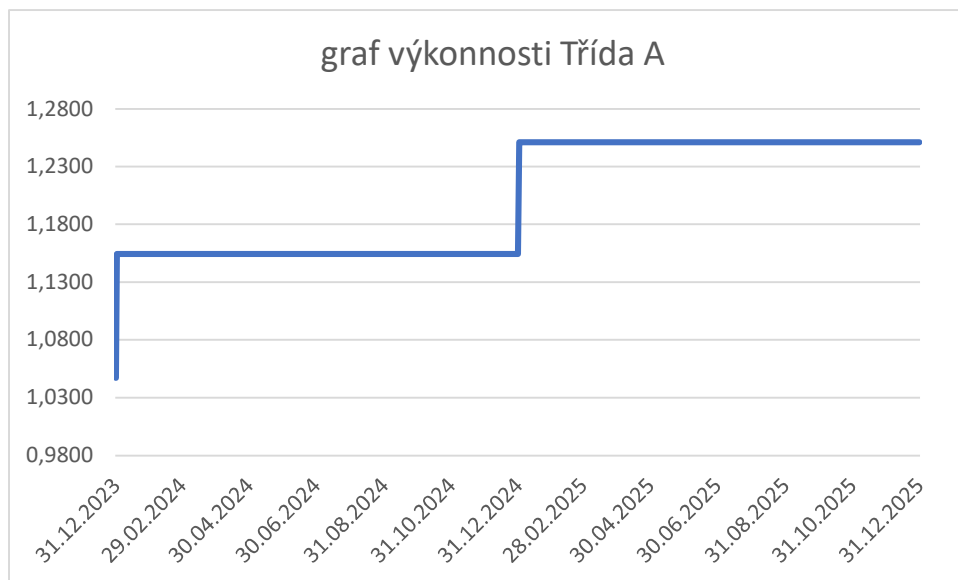
4.2 Činnost Společnosti v roce 2025

Společnost v průběhu roku 2025 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti do firemních dluhopisů, zápůjček, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech a dalších nástrojích kapitálových a finančních trhů.

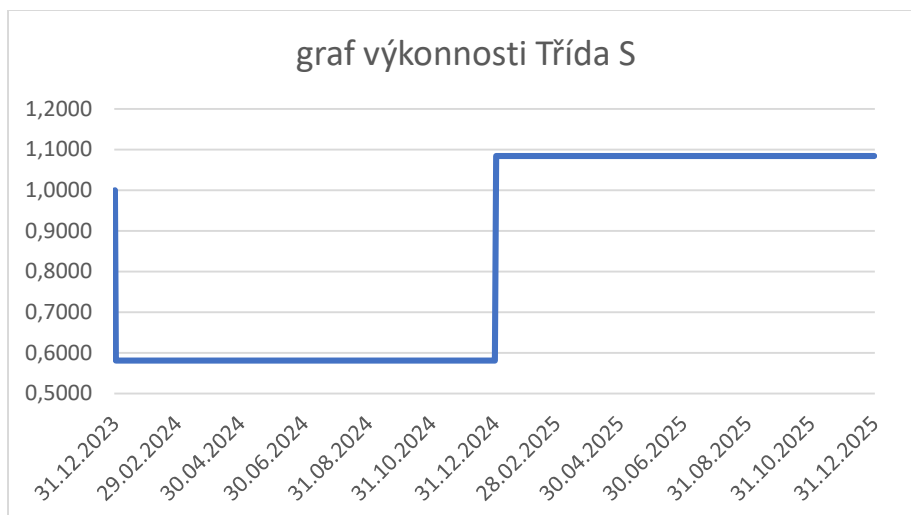
4.3 Složení portfolia Společnosti

Informace o složení portfolia jsou podrobně uvedeny v čl. 4.10 dále.

4.4 Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP



Hodnota NAV připadající 1 investiční akcií třídy A pro období od 1.1.2025 do 31.12.2025 včetně činila 1,2512 Kč na základě platné hodnoty z minulého rozhodného období dle pravidel statutu (backward pricing).



Hodnota NAV připadající 1 investiční akcií třídy S pro období od 1.1.2025 do 31.12.2025 včetně činila 1,0839 Kč na základě platné hodnoty z minulého rozhodného období dle pravidel statutu (backward pricing).



Hodnota NAV připadající 1 investiční akcií třídy Z pro období od 1.1.2025 do 31.12.2025 včetně činila 0,362 Kč na základě platné hodnoty z minulého rozhodného období dle pravidel statutu (backward pricing).

4.5 Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se

Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve zprávě o hospodaření.

4.6 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro obhospodařovatele: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání. Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

4.7 Identifikační údaje každého deponitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IČO: 64948242

Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika

Výkon činnosti deponitáře pro Společnost: celé Účetní období

4.8 Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

4.9 Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

4.10 Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

ISIN	NÁZEV	Pořizovací hodnota v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč
Zápůjčka	MS Hostivická s.r.o.	n/a	308 951
Zápůjčka	MS Trnitá 2, s.r.o.	n/a	221 603
Zápůjčka	MS Řeporyjská, s.r.o.	n/a	215 974
Zápůjčka	MS Satalická, s.r.o.	n/a	193 524
Zápůjčka	MS Ivanovická s.r.o.	n/a	13 231
Zápůjčka	MS Vídeňská s.r.o.	n/a	11 715
SPV	MS Trnitá 1 s.r.o.	710 662	420 766
SPV	MS Hostivická s.r.o.	4 512	269 453
SPV	MS Ivanovická s.r.o.	99 601	67 215
SPV	MS3M Group s.r.o.	21 748	60 778
SPV	MS Vídeňská s.r.o.	32 012	45 720
SPV	MS Sokolovská office s.r.o.	19 471	41 472
Peněžní prostředky	Bankovní účet	9 250	9 250

4.11 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

4.12 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Společnosti.

4.13 Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	1 957 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	726 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	2 640 tis. Kč

4.14 Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Společnost má v plánu si stanovit cíle svých hospodářských činností, které se kvalifikují jako enviromentálně udržitelné, zejména pak zmírňování změny klimatu a prevence a omezování znečištění.

4.15 Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

4.16 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními

zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	62 655,80 Kč
Pohyblivá složka odměn	27 991,13 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	40
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

4.17 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby obhospodařovatele, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Společnosti jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

4.18 Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístup emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Společnost vede podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrce se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

4.19 Orgány Společnosti k 31. 12. 2025

K 31. 12. 2025, tj. k rozvahovému dni byly orgány společnosti tyto:

4.19.1 Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,
IČO: 068 76 897,
sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923.

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava, den vzniku funkce: 1. ledna 2022
 Bc. Martin Pšaidl, den vzniku funkce: 30. srpna 2022
 Ing. Michal Sedlák, MBA, den vzniku funkce: 30. srpna 2022

4.19.2 Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému Společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má tři nezávislé odborně způsobilé členy, kterými jsou:

Ing. Alena Majkowská
Ing. Filip Konětopský
Ing. Lubomír Holeček

4.19.3 Kotační agent

Společnost byla prostřednictvím kotačního agenta, kterým je J&T BANK, a.s. byla přijata k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

4.19.4 Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Společnosti jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost IFMS Advisory s.r.o., IČO: 14432307, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 365571.

4.20 Popis postupů rozhodování a základní rozsah působnosti valné hromady

Akcionáři Společnosti jsou k 31. 12. 2025 tři fyzické osoby, a to: Ing. Petr Malík, Praha 8 - Karlín, Ing. Lubomír Malík, Uherské Hradiště, Ing. Vladimír Meister, Praha 6 – Vokovice. Společnost je přímo vlastněna těmito akcionáři.

Akcionáři	Podíl na základním kapitálu
Ing. Petr Malík	1/3
Ing. Lubomír Malík	1/3
Ing. Vladimír Meister	1/3

Podíl na hlasovacích právech odpovídá hodnotě obchodního podílu. Akcie jsou k 31. 12. 2025 vydány jako kusové akcie na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty, celkový počet akcií je 30.000 ks (třicet tisíc). S každou kusovou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 30 000 (třicet tisíc). Základní kapitál společnosti je plně splacen. Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady Společnosti a hlasovat na ní. Akcionář je oprávněn požadovat a obdržet na valné hromadě od Společnosti vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní. Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady Společnosti. Bližší náležitosti uplatnění práva na vysvětlení a práva uplatňovat návrhy a protinávrhy upravuje Zákon o obchodních korporacích.

4.21 Informace o kodexech řízení a správy společnosti

Informace o kodexech řízení a správy společnosti je obsaženo ve výkazu o řízení a správě společnosti.

4.22 Informace o tom, jak Společnost naplňuje kodex řízení a správy Společnosti

Informace o tom, jak Společnost naplňuje kodex řízení a správy Společnosti jsou obsaženy ve výkazu o řízení a správě společnosti.

4.23 Regulované trhy

Společnost byla prostřednictvím kотаčního agenta, kterým je J&T BANK, a.s. byla přijata k obchodování na regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

4.24 Rating

Společnosti nebyl přidělen rating ani jejímu vydanému dluhovému cennému papíru. Společnost nevyužívá žádných služeb ratingové agentury.

4.25 Alternativní výkonnostní ukazatele

Společnost nepoužívá k popisu činnosti svých výsledků alternativní ukazatele výkonnosti vyjma ukazatelů vyplývajících z požadavků prospektu dluhopisu uvedených v článku 4.2. Výpočet ukazatele LTV je podrobně popsán v kapitole 1.25.

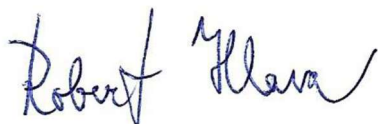
4.26 Politika životního prostředí

Společnost neuplatňuje žádnou politiku zabývající se změnami klimatu ať už ve smyslu hrozících rizik vyplývajících ze změny klimatu, nebo ve smyslu příležitostí.

Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

S účinností od 1. 1. 2022 je statutárním orgánem Společnosti CODYA investiční společnost, a.s. (dále též „**CODYA**“). Ve statutárním orgánu Společnosti je zastoupena prostřednictvím jediného člena správní rady, který disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce. Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že výroční zpráva byla sestavena v souladu s příslušnými předpisy a podává spolu s účetní závěrkou přehled o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Brně dne 30. dubna 2026



3M FUND MSI SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost

Část II: Účetní závěrka za období od 1. 1. do 31. 12. 2025

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2025**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu).....	40
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu).....	40
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (investiční část Fondu).....	41
Výkaz peněžních toků	42
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu)	43
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	43
Komentáře k účetním výkazům	44
1 Obecné informace	44
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky.....	44
3 Účetní pravidla	46
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty.....	46
3.2 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	46
3.3 Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem.....	46
3.4 Finanční závazky	46
3.5 Investiční akcie	47
3.6 Zakladatelské akcie.....	47
3.7 Zisky a ztráty z investic v dceřiných společnostech	47
3.8 Správa fondu, ekonomické a právní služby.....	47
3.9 Daně ze zisku	47
3.10 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků.....	48
4 Sezónnost	48
5 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty	48
5.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	48
5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	51
6 Provozní segmenty.....	52
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	52
7.1 Aktiva a vlastní kapitál – neinvestiční část Fondu.....	52
7.2 Peněžní prostředky	52
7.3 Poskytnuté zálohy jiné pohledávky	52
7.4 Investice v dceřiných společnostech.....	53
7.4.1 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	53
7.4.2 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	53
7.5 Emitované dluhopisy	54
7.6 Přijaté úvěry	54
7.7 Obchodní závazky.....	55
7.8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.....	55
7.9 Sesouhlasení závazků z financování	56
7.10 Zisk z přecenění finančních aktiv	56
7.11 Ztráta z přecenění finančních závazků	56
7.12 Správa a ekonomické a právní služby.....	56
7.13 Daň ze zisku	57
8 Transakce se spřízněnými stranami.....	57
8.1 Osoba ovládající	57
8.2 Dceřiné společnosti.....	57
8.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	58
8.4 Odměny klíčového vedení.....	58
9 Řízení finančního rizika	58
9.1 Úvěrové (kreditní) riziko	59
9.2 Riziko likvidity.....	59
9.3 Měnové riziko.....	60

9.4	Úrokové riziko	60
9.5	Analýza citlivosti.....	61
10	Oceňování reálnou hodnotou	61
10.1	Hierarchie reálných hodnot	62
10.2	Techniky oceňování a vstupní veličiny	63
10.3	Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3.....	64
11	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	64
12	Čistá hodnota aktiv	64
13	Události po rozvahovém dni	64
14	Schválení účetní závěrky.....	65

3M FUND MSI SICAV a.s.

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 31. prosinci 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVA			
Peněžní prostředky	7.2	9 250	4 445
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	7.3	607	607
Pohledávka z titulu splatné daně		-	1 470
Investice v dceřiných společnostech			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.4.1	905 404	1 052 500
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.4.2	1 038 109	827 194
Aktiva celkem			
přířaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 953 400	1 886 216
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.1	-	-
Vlastní kapitál celkem		-	-
Emitované dluhopisy	7.5	1 007 955	1 005 455
Přijaté úvěry	7.6	249 125	250 222
Obchodní závazky	7.7	915	660
Závazky celkem bez čistých aktiv			
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 257 995	1 256 337
Čistá aktiva			
přířadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	7.8	695 375	629 879

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 31. prosinci 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVA			
Peněžní prostředky	7.1	30	30
Aktiva celkem		30	30
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.1	30	30
Vlastní kapitál celkem		30	30
Vlastní kapitál a závazky	7.1	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 rozlišena na investiční a neinvestiční část Fondu.

3M FUND MSI SICAV a.s.

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

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Zisk z přecenění finančních aktiv	7.10	154 508	522 595
Ztráta z přecenění finančních závazků	7.11	-83 744	-105 337
Správa fondu, ekonomické a právní služby	7.12	-5 323	-4 858
Ostatní výnosy a náklady		55	36
Výsledek před zdaněním		65 496	412 436
Daň ze zisku	7.13	-	-
Změna čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		65 496	412 436
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		65 496	412 436

Pozn.: Během roku končícího 31. 12. 2025, resp. 31. 12. 2024 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi (neinvestiční část Fondu).

3M FUND MSI SICAV a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Peněžní toky z provozních činností		
Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období	65 496	412 436
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Zisk z přecenění finančních aktiv	7.10 -154 508	-522 595
Ztráta z přecenění finančních závazků	7.11 83 744	105 337
Úrokové výnosy	-95	-102
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení obchodních a jiných závazků	7.7 255	7
	-5 108	-4 917
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Navýšení majetkových účastí	7.4.1 -450	-95
Navrácení části majetkové účasti	7.4.1 195 568	108 410
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	7.4.2 -245 000	-149 527
Splátky poskytnutých zápůjček	7.4.2 114 357	121 904
Přijaté úroky	7.4.2 26 309	7 570
Vratka uhrazených záloh na daň ze zisku	7.13 1 470	2 104
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	87 146	85 449
Peněžní toky z financování		
Placené úroky	7.9 -82 341	-82 003
Čisté peníze použité při financování	-82 341	-82 003
Čisté zvýšení peněžních prostředků	4 805	3 446
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peněžní prostředky na počátku období	7.2 4 445	999
Peněžní prostředky na konci období	9 250	4 445

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.**Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestiční část Fondu)**

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	30	-	30
Zůstatek k 31. 12. 2024	30	-	30
Zůstatek k 31. 12. 2025	30	-	30

3M FUND MSI SICAV a.s.**Výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	2025	2024
Počáteční zůstatek k 1. lednu	629 879	217 443
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	65 496	412 436
Konečný zůstatek k 31. prosinci	695 375	629 879
Počet investičních akcií – třída A (v ks)	17 910 036	17 910 036
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy A (v Kč)	1,3475	1,2512
Počet investičních akcií – třída S (v ks)	206 500 000	206 500 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy S (v Kč)	1,1966	1,0839
Počet investičních akcií – třída Z (v ks)	1 059 878 463	1 059 878 463
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy Z (v Kč)	0,4002	0,3620

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

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 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno, která je též jediným 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

Účetní závěrka byla sestavena 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).

Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání podniku. K rozvahovému dni ani ke dni schválení 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 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 5.1. Reálnou hodnotou jsou oceňovány i další finanční aktiva a finanční závazky, přičemž u krátkodobě splatných nástrojů je jako vhodná aproximace reálné hodnoty uváženo ocenění ve výši naběhlé hodnoty.

Sestavení 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 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 uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS s účinností od 1. 1. 2025, přičemž žádná z Fondem přijatých novelizací neměla významný vliv na zůstatky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou sestavenou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost*, která upřesňuje vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace rozšiřuje zveřejnění pro situace, kdy měnový

kurz není směnitelný. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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

Do data schválení této 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 rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- 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 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 vydána 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), která v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty 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 dotčené oblasti upravené novelizací 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.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.

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

K datu schválení této 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
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)

- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

3 Účetní pravidla

Významné informace týkající se účetních pravidel použitých při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přiblíženy dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

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 přečeňovány. 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 ovládní, 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 ovládní. Ovládní 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

Emitované 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 sníženě o přímé náklady na emisi.

3.6 Zakladatelské akcie

Emitované 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 sníženě 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 činnostmi 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 rozdílů 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.

3.10 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z financování.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti, jsou peněžní toky související s pořízením nebo prodejem majetkových účastí, resp. peněžní toky spojené s poskytováním a splácením zápůjček dceřiným společností zahrnuty mezi peněžní toky plynoucí z provozní činnosti a ve výkazu jsou prezentovány s využitím přímé metody. Fond v důsledku této klasifikace neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

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.

Již pro předcházející účetní období došlo k následujícím úsudkům a rozhodnutím, které mají i v roce 2025 významný vliv na pojetí účetní závěrky a prezentaci finanční situace a výkonnosti Fondu:

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

Fond je klasifikován jako tzv. investiční jednotka a platí pro něj zákaz konsolidace investičních dceřiných společností, naopak má povinnost je oceňovat reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládání, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku. Tato povinnost mu za prezentovaná období nevznikla, neboť všechny dceřiné společnosti byly vyhodnoceny jako investiční – nemovitostní.

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 získává finanční prostředky skrz emise investičních akcií různých tříd. Prostředky jsou tak získávány od většího objemu investorů, kteří 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 31. 12. 2025 několik majetkových účastí v dceřiných společnostech, přičemž každá představuje určitý nemovitostní projekt realizovaný v dané společnosti a umístěný do lokality Praha nebo Brno, případně drží obchodní podíly v jiných nemovitostních společnostech. Fond zároveň poskytuje dceřiným společnostem úročené zápůjčky, které představují v širším uchopení spolu s majetkovými účastmi celkové investice Fondu.
- 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 – držení 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. Projekty jsou v čase dokončovány, realizovány a tím i investice Fondu, přičemž Fond je stále v počáteční fázi své činnosti. Nejbližší realizace jsou očekávány k roku 2026, kdy jsou splatné i závazky z emitovaných dluhopisů.

ii) 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 společností, a
- v poskytnuté zápůjčce, jejímž prostřednictvím Fond převedl do dceřiné společnosti peněžní prostředky, za něž dceřiná společnost nabývá 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. Zápůjčky mohou být, a události roku 2023 to potvrzují, kapitalizovány do vlastního kapitálu dceřiné společnosti a u Fondu přeměněny v ryzí majetkovou účast.

S ohledem na výše uvedené byly poskytnuté zápůjčky vyhodnoceny jako součást celkové investice do dceřiných společností a 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 zákazu konsolidace investičních dceřiných společností a požadavku

na jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, došlo ke zhodnocení, že požadavek ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření je relevantní jak pro majetkovou účast, tak související poskytnutou zápůjčku.

iii) 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.

iv) 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 dle 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 (skrže 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 nevypřádaných 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 neviduje 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.

v) Ukazatel zisku na akcii

Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný; EPS) 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 naopak v souladu s požadavky ZISIF zveřejňuje ukazatel 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.

vi) Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení 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 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.

vii) Geopolitická rizika a nejistoty

Vedení Fondu sleduje události ve světě, zejména válečný konflikt na Ukrajině a napětí na Blízkém východě a vyhodnocuje možné dopady na aktiva a činnost Fondu, resp. jeho dceřiných společností. K okamžiku schválení této účetní závěrky si vedení Fondu není vědomo přímých dopadů na investice realizované Fondem, kterou jsou realizovány na území České republiky.

5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení 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 k 31. 12. 2025 přistoupil k aktualizaci reálného ocenění svých majetkových účastí v nemovitostních dceřiných společnostech. Odhad reálné hodnoty je stanoven za pomoci externího znalce v oboru a ocenění vychází z ocenění majetkové podstaty (nemovitostí) držených dceřiných společností na bázi tržních hodnot. Neboť podstata dceřiných společností spočívá v nemovitostním projektu, který je investicí do nemovitostí, dochází při ocenění k tržní valuaci držené nemovitosti, která je upravena o hodnotu zbývajících čistých aktiv dceřiné společnosti. Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech k 31. 12. 2025 byla odhadnuta na 905 404 tis. Kč (2024: 1 052 500 tis. Kč). Výše je ovlivněna ekonomickým vývojem, řadou proměnných jako jsou úrokové sazby, inflace, zdanění a v budoucnu tak může v návaznosti na změny v ekonomickém prostředí dojít k úpravě reálných hodnot, ať již k růstu (zisk), tak ke snížení (ztráta). Meziroční změna (pokles) je důsledkem zpětné distribuce investice z jedné dceřiné společnosti do Fondu, jinak došlo k celkovému meziročnímu zhodnocení držených finančních investic.

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 % (zvýhodněná daňová sazba oproti běžné sazbě 21 %). Za prezentované zdanitelné období roku 2025 odhaduje Fond daňovou povinnost v nulové výši obdobně jako tomu bylo za předcházející rok 2024. V budoucnu však může dojít s ohledem na případné změny v daňové legislativě ke změně daňového dopadu.

6 Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu je financování nemovitostních projektů umístěných v držení 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 a vlastní kapitál – neinvestiční část Fondu

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky	30	30
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	30	30
Základní kapitál	30	30
Vlastní kapitál celkem	30	30

Zapisovaný základní kapitál společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je dán hodnotou 30 000 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelské akcie 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 regulačními 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 Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky volně disponibilní v rámci investiční činnosti Fondu	9 250	4 445

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 stabilní úvěrový rating s dlouhodobým úvěrovým ratingem A3 (Moody's).

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2025 a 2024 nenastaly žádné významné nepeněžní transakce, které by se neprojevíly ve výkazu peněžních toků.

7.3 Poskytnuté zálohy jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté zálohy a náklady příštích období	605	605
Ostatní pohledávky	2	2
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	607	607

Poskytnuté zálohy a náklady příštích období představují peněžní platby uhrazené v běžném roce v souvislosti se službami administrátora dluhopisů – J&T BANKA, a.s. v období prvního pololetí roku 2026, resp. prvního pololetí roku 2025.

7.4 Investice v dceřiných společnostech

7.4.1 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

K 31. 12. 2025, resp. 31. 12. 2024 drží Fond následující 100% majetkové účasti v investičních – nemovitostních dceřiných společnostech, které oceňuje reálnou hodnotou:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
MS Trnitá 1 s.r.o.	420 766	568 115
MS Hostivická s.r.o.	269 453	36 756
MS Ivanovická s.r.o.	67 215	246 366
MS3M Group s.r.o.	60 778	127 541
MS Vídeňská s.r.o.	45 720	37 882
MS Sokolovská office s.r.o.	41 472	35 840
Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech celkem	905 404	1 052 500

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty, případně drží majetkové účasti na dalších nemovitostních dceřiných společnostech (konkrétně MS3M Group s.r.o., která k 31. 12. 2025 drží přímo nebo nepřímo 100% podíl ve společnostech MSI Finance II s.r.o., MS Řeporyjská s.r.o., 95% podíl v MSI Finance I s.r.o. a 48,9% podíl v MS Trnitá 2 s.r.o. a 49% podíl ve společnosti MS Satalická s.r.o.).

K 31. 12. 2025 Fond přistoupil k aktualizaci reálného ocenění podstaty majetkových účastí na základě externího expertního ocenění. Detailní meziroční vývoj včetně dopadu přecenění reálné hodnoty na výsledek hospodaření zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Majetkové účasti
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	812 886
Příplatek mimo základní kapitál z dceřiné společnosti	95
Navrácení části příplatku mimo základní kapitál z dceřiné společnosti	-108 410
Přecenění reálné hodnoty uznané ve výsledku hospodaření	347 929
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	1 052 500
Příplatek mimo základní kapitál z dceřiné společnosti	450
Navrácení části příplatku mimo základní kapitál z dceřiné společnosti	-195 568
Přecenění reálné hodnoty uznané ve výsledku hospodaření	48 022
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	905 404

7.4.2 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
MS Hostivická s.r.o.	308 951	274 380
MS Trnitá 2, s.r.o.	221 603	0
MS Řeporyjská, s.r.o.	215 974	188 662
MS Satalická, s.r.o.	193 524	184 311
MS Ivanovická s.r.o.	13 231	11 750
MS Vídeňská s.r.o.	11 715	10 404
MS Trnitá 1 s.r.o.	-	63 545
MS Slatinská, s.r.o.	-	30 179
Naběhlá hodnota poskytnutých zápůjček celkem	964 998	763 231
Přecenění na reálnou hodnotu	73 111	63 963
Reálná hodnota poskytnutých zápůjček celkem	1 038 109	827 194

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 10,00 % až 13,40 % p.a. a jsou splatné v roce 2026 až 2029, 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.

Detailní meziroční sesouhlasení účetní hodnoty poskytnutých zápůjček zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté zápůjčky
Zůstatek k 31. 12. 2023	632 373
Nově poskytnuté zápůjčky	149 527
Splátky poskytnutých zápůjček	-121 904
Přijaté úroky	7 468
Přecenění reálné hodnoty	174 666
<i>Naběhlé úrokové výnosy</i>	<i>89 143</i>
<i>Úprava na reálné ocenění</i>	<i>85 523</i>
Zůstatek k 31. 12. 2024	827 194
Nově poskytnuté zápůjčky	245 000
Splátky poskytnutých zápůjček	-114 357
Přijaté úroky	-26 214
Přecenění reálné hodnoty	106 486
<i>Naběhlé úrokové výnosy</i>	<i>97 338</i>
<i>Úprava na reálné ocenění</i>	<i>9 148</i>
Zůstatek k 31. 12. 2025	1 038 109

Zápůjčky jsou oceněny reálnou hodnotou k rozvahovému dni, přičemž změna reálné hodnoty je dána naběhlým úrokovým výnosem a změnou tržních úrokových sazeb v meziročním srovnání, které jsou použity k diskontování budoucích peněžních toků při vyjádření reálné hodnoty.

7.5 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 – nominální hodnota	1 000 000	1 000 000
Naběhlý úrok	25 455	25 455
Úprava ocenění na reálnou hodnotu	-17 500	-20 000
Emitované dluhopisy v reálné hodnotě	1 007 955	1 005 455
<i>Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek</i>	<i>982 500</i>	<i>980 000</i>
<i>krátkodobě splatný zůstatek</i>	<i>25 455</i>	<i>25 455</i>

Dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 (ISIN CZ0003533069) byly emitovány dne 21. července 2021 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) a byly současně přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., tj. 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. Dojde-li k jejich předčasnému splacení, vzniká vlastníkovému dluhopisu právo na mimořádnou prémii ve výši až 2,5 % v závislosti na době zbývající do konečné splatnosti dluhopisů.

Fond oceňuje finanční závazek z emitovaných dluhopisů reálnou hodnotou, která je převzata k rozvahovému dni z Bloomberg, přičemž změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření. V meziročním srovnání tržního ocenění k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 došlo k mírné změně ve veřejné kotaci ocenění dluhopisů (z 98 % na 98,25 %).

Krátkodobě splatný zůstatek emitovaných dluhopisů odpovídá naběhlým úrokovým nákladům za období od 21. 7. 2025 do 31. 12. 2025, které jsou splatné při výročí dluhopisů. Celkové roční úroky činí 57 000 tis. Kč a jsou součástí ztráty z přecenění reálné hodnoty uznané ve výsledku hospodaření za rok 2025, resp. 2024.

7.6 Přijaté úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Úvěr od MS-INVEST a.s. – dlouhodobě splatný	249 125	250 222

Fond eviduje korporátní úvěr v celkové nominální výši 246 000 tis. Kč postupně čerpaný v minulosti od spřízněné společnosti MS-INVEST a.s. Úvěr je splatný do 31. 12. 2026 a je úročen fixní úrokovou sazbou 10 % p.a. Úvěr je oceňován reálnou hodnotou, která je stanovena jako současná hodnota očekávaných peněžních toků diskontovaná tržní úrokovou sazbou odhadovanou k rozvahovému dni.

Účetní hodnota přijatého úvěru je složena z následujících vnitřních složek:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Jistina úvěru	246 000	246 000
Naběhlé úrokové náklady	1 348	2 089
Úprava reálného ocenění	1 777	2 133
Přijaté úvěry celkem	249 125	250 222

7.7 Obchodní závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obchodní závazky	915	660

Obchodní závazky zahrnují závazky související se správou a administrací Fondu, zpracováním a auditem účetní závěrky a s poskytovaným daňovým poradenstvím.

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

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 A byly emitovány v srpnu 2022 s navýšením v průběhu roku 2023 na základě veřejné výzvy Fondu k úpisu, jejich nominální hodnota činí 1 000 tis. Kč a meziroční vývoj ilustruje následující tabulka:

<i>V kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	17 910 036	17 910 036
Emise investičních akcií – třída A	-	-
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 meziroční vývoj ilustruje následující tabulka:

<i>V kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	206 500 000	206 500 000
Emise investičních akcií – třída S	-	-
Konečný zůstatek	206 500 000	206 500 000

Investiční akcie třídy Z o nominální hodnotě 0,01 Kč byly vydány při vzniku Fondu k 1. 1. 2022 a jejich meziroční vývoj ilustruje následující tabulka:

<i>V kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	1 059 878 463	1 059 878 463
Emise investičních akcií – třída Z	-	-
Konečný zůstatek	1 059 878 463	1 059 878 463

Hodnota investičních akcií je dána rozdílem mezi aktivy a závazky Fondu, vyjma zahrnutí aktiv tzv. zakladatelské části (viz 7.1), 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:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	695 375	629 879
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída A	1,3475	1,2512
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída S	1,1966	1,0839
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída Z	0,4002	0,3620

7.9 Sesouhlasení závazků 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 období:

v tis. Kč	Emitované dluhopisy	Přijaté úvěry	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2023	1 005 455	226 888	217 443	1 449 786
peněžní tok – placené úroky	-57 000	-25 003	-	-82 003
změna reálné hodnoty	57 000	48 337	412 436	517 773
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	1 005 455	250 222	629 879	1 885 556
peněžní tok – placené úroky	-57 000	-25 341	-	-82 341
změna reálné hodnoty	59 500	24 244	65 496	149 240
Konečný zůstatek k 31. 12. 2025	1 007 955	249 125	695 375	1 952 455

Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií jsou z hlediska klasifikace finančním závazkem a peněžní toky, ať již v podobě peněžních příjmů z emise nových investičních akcií, nebo peněžní výdaje v souvislosti s odkupy investičních akcií nebo výplatou dividend jsou součástí peněžních toků z financování.

7.10 Zisk z přecenění finančních aktiv

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Změna reálné hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech	48 022	347 929
Změna reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společenstvem	106 486	174 666
Zisk z přecenění investic do dceřiných společností celkem	154 508	522 595

7.11 Ztráta z přecenění finančních závazků

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Změna reálné hodnoty emitovaných dluhopisů	-59 500	-57 000
Změna reálné hodnoty přijatých úvěrů	-24 244	-48 337
Ztráta z přecenění finančních závazků celkem	-83 744	-105 337

7.12 Správa a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Správa a vedení Fondu	1 957	1 638
Ekonomické a právní služby	2 481	2 403
Poplatek depozitáři	726	726
Ostatní provozní náklady	159	91
Správa a ekonomické a právní služby celkem	5 323	4 858

7.13 Daň ze zisku

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Splatná daň z příjmů právnických osob –úprava daně za minulá období	-	-
Splatná daň z příjmů právnických osob – běžné období	-	-
Odložená daň z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	-	-

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Ztráta před zdaněním za běžné období	65 496	412 436
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	3 275	20 622
Nedaňové výnosy (náklady)	-3 538	-23 018
Uplatnění daňové ztráty neuznané v položce odložené daňové pohledávky	263	-
Daňová ztráta neuznaná pro vznik odložené daně	-	2 396
Celkový daňový náklad	-	-
Efektivní daňová sazba	0,00 %	0,00 %

8 Transakce se spřízněnými stranami

8.1 Osoba ovládající

Zakladateli Fondu, kteří mají v držení zakladatelské akcie a s nimi spojená práva jsou následující fyzické osoby:

<i>v tis. Kč</i>	Podíl držených zakladatelských akcií k 31. 12. 2025	Podíl držených zakladatelských akcií k 31. 12. 2024
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 tyto akcionáři, přičemž žádný z nich nemá ovládající podíl. Ve stejném podílu drží investiční akcie třídy Z.

8.2 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	31. 12. 2025	31. 12. 2024
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 %

Reálné ocenění investic v dceřiných společnostech je v části 7.4.1 a přehled poskytnutých zápůjček a jejich ocenění v části 7.4.2.

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 zápůjčky k financování nemovitostních projektů. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v rozmezí 10,00 % až 13,40 % p.a. a jsou splatné v letech 2026 až 2029.

Zároveň Fond přijal v roce 2021 k financování provozní činnosti úvěr od společnosti MS-INVEST a.s., která je spřízněnou společností skrz ovládající osoby. Úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 10 % 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>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám (viz 7.4.2)	1 038 109	827 194
Přijaté úvěry od spřízněných stran (viz 7.6)	249 125	250 222

Poskytnuté zápůjčky i přijatý úvěr jsou oceněny reálnou hodnotou k rozvahovému dni a její změna je uznána ve výsledku hospodaření jako zisk nebo ztráta z přecenění (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 jediného správní rady Fondu a při výkonu funkce ji za prezentované období zastupoval Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA. Za rok končící 31. 12. 2025 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 482 tis. Kč (2024: 1 440 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 (9.3) a úrokové (9.4).

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

<i>V tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<u>Finanční aktiva</u>		
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 943 513	1 879 694
<i>Majetkové účasti</i>	905 404	1 052 500
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	1 038 109	827 194
Ostatní pohledávky	2	2
Peněžní prostředky	9 250	4 445
Finanční aktiva celkem	1 952 765	1 884 141
<u>Finanční závazky</u>	1 952 455	
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku		1 885 556
<i>Emitované dluhopisy</i>	1 007 955	1 005 455
<i>Přijaté úvěry</i>	249 125	250 222
<i>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>	695 375	629 879
Obchodní a jiné závazky	915	660
Finanční závazky celkem	1 953 370	1 886 216

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě se ve své prezentované hodnotě významně neodchyľují od hodnoty reálné, zejména s ohledem na jejich splatnost v krátkém období po rozvahovém dni, a zůstatkovou hodnotu tak 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.

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. U některých poskytnutých zápůjček došlo v období k poklesu hodnoty vlivem růstu zadluženosti protistrany. Společnosti realizují projekty v přípravné fázi a neočekává se další nárůst nákladů v důsledku růstu úrokových sazeb. Míra úvěrového rizika v souvislosti s poskytnutými zápůjčkami byla proto vyhodnoceno jako střední.

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 společnostem, 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 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

K 31. 12. 2025	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Bez splatnosti
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	1 007 955	1 057 000	1 057 000	-	-
Přijaté úvěry	249 125	270 600	270 600	-	-
Obchodní a jiné závazky	915	915	915	-	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	695 375	695 375	-	-	695 375
Finanční závazky celkem	1 953 370	2 023 890	1 328 515	-	695 375
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	1 038 109	1 245 809	543 128	702 681	-
Obchodní pohledávky	2	2	2	-	-
Peněžní prostředky	9 250	9 250	9 250	-	-
Finanční aktiva celkem	1 047 361	1 255 061	552 380	702 681	-
Čistý peněžní tok	-906 009	-768 828	-776 135	702 681	-695 375

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků a aktiv Fondu a z nich vyplývající čistá pozice k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):

K 31. 12. 2024	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Bez splatnosti
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	1 005 455	1 114 000	57 000	1 057 000	-
Přijaté úvěry	250 222	295 200	24 600	270 600	-
Obchodní a jiné závazky	660	660	660	-	-
Závazky vůči držitelům investičních akcií	629 879	629 879	-	-	629 879
Finanční závazky celkem	1 886 216	2 039 739	82 260	1 327 600	629 879
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	827 194	1 046 910	-	1 046 910	-
Obchodní pohledávky	2	2	2	-	-
Peněžní prostředky	4 445	4 445	4 445	-	-
Finanční aktiva celkem	831 641	1 051 357	4 447	1 046 910	-
Čistý peněžní tok	-1 054 575	-988 382	-77 813	-280 690	-629 879

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných smluvních 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. Konkrétně u závazku z titulu čistých aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií Fond není schopen odhadnout přesně načasování úhrady, neboť je navázáno na žádosti o odkup investičních akcií, případné rozhodnutí o výplatě dividend vztažených k investičním akciím.

Čistá negativní pozice očekávané likvidity je kryta investicemi v dceřiných společnostech (31. 12. 2025: 905 404 tis. Kč; 31. 12. 2024: 1 052 500 tis. Kč), které ve střednědobém horizontu budou realizovány a peněžní příjem z nich plynoucí by měl být určen ke krytí očekávaných smluvních peněžních výdajů.

Tabulky výše zobrazují též očekávanou splatnost a očekávané období zúčtování jednotlivých aktiv a závazků Fondu. Kategorie „Do 1 roku“ představuje krátkodobá aktiva a závazky s očekávaným zúčtováním v období do 12 měsíců. Zatím zbývající zůstatky jsou spojeny s očekávaným zúčtováním v období nad 12 měsíců.

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 31. 12. 2025 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. Vzhledem k fixnímu úročení finančních aktiv a finančních závazků, Fond není vystaven úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb z titulu změny úrokové sazby. Dopad změny reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků i pod vlivem změny tržní úrokové sazby je zveřejněn v části 9.5.

9.5 Analýza citlivosti

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty finančních aktiv a finančních závazků a dopad do výsledku hospodaření a na výši závazku vůči držitelům investičních akcií.

Analýza citlivosti reálného ocenění majetkových účastí v dceřiných společnostech

<i>v tis. Kč</i>	Reálná ocenění k 31. 12. 2025	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace majetkových účastí	905 404	90 540

<i>v tis. Kč</i>	Reálná ocenění k 31. 12. 2024	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace majetkových účastí	1 052 500	105 250

Analýza citlivosti reálného ocenění poskytnutých zápůjček

<i>v tis. Kč</i>	Reálná ocenění k 31. 12. 2025	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace poskytnutých zápůjček	1 038 109	103 811

<i>v tis. Kč</i>	Reálná ocenění k 31. 12. 2024	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace poskytnutých zápůjček	827 194	82 719

Analýza citlivosti reálného ocenění emitovaných dluhopisů a přijatých úvěrů

<i>v tis. Kč</i>	Reálná ocenění k 31. 12. 2025	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace emitovaných dluhopisů	1 007 955	-100 796
1% růst tržní valuace přijatých úvěrů	249 125	-24 912

<i>v tis. Kč</i>	Reálná ocenění k 31. 12. 2024	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace emitovaných dluhopisů	1 005 455	-100 545
1% růst tržní valuace přijatých úvěrů	250 222	-25 022

Při úvaze 1% poklesu tržní valuace výše uvedených aktiv a závazků by dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních byl ve stejné výši, pouze v opačném efektu (zisk vs. ztráta).

10 Oceňování reálnou hodnotou

Vzhledem k investiční činnosti Fondu a řízení jeho finanční výkonnosti na bázi reálné hodnoty jednotlivých aktiv a závazků, přistupuje Fond v rámci účetní závěrky k oceňování vykazovaných finančních aktiv a finančních závazků reálnou hodnotou na pokračující bázi a tímto přístupem je též v souladu s požadavky regulatorní legislativy, vyplývající konkrétně z §196 ZISIF, který u investičních fondů požaduje pro účely stanovení hodnoty investiční akcie ocenění reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou, neboť případný rozdíl mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou by byl nevýznamný. Jedná se zejména o:

- zůstatky na bankovních účtech a peněžní ekvivalenty; a
- pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Reálná hodnota je určována ke dni, ke kterému se stanovuje hodnota investičních akcií, resp. minimálně ke konci účetního období, a její výši stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota je určována různými přístupy s využitím různé míry objektivně zjistitelných tržních vstupů, čemuž odpovídá následující klasifikace hierarchie reálné hodnoty.

10.1 Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- **Úroveň 1** – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má Účetní jednotka přístup ke dni ocenění. Jedná se o nejlepší zdroj pro stanovení reálné hodnoty, a pokud takové ceny jsou k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty a plně se přebírají do účetní závěrky.
- **Úroveň 2** – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek. Reálná hodnota může být stanovena pomocí oceňovacích modelů, které používají jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje, přičemž všechny významné vstupy oceňovacího modelu jsou charakterizovány jako objektivně zjistitelné. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatilitity.
- **Úroveň 3** – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech. Reálná hodnota je stanovována s použitím odhadu individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka poskytuje přehled finančních aktiv a finančních závazků oceněných k 31. 12. 2025 reálnou hodnotou dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

v tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2025		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva oceněná reálnou hodnotou			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	905 404
Poskytnuté zápůjčky	-	-	1 038 109
Obchodní pohledávky	-	2	-
Peněžní prostředky	-	9 250	-
Závazky oceněné reálnou hodnotou			
Emitované dluhopisy	-1 007 955	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-249 125
Obchodní závazky	-	-915	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	-695 375

Následující tabulka poskytuje přehled finančních aktiv a finančních závazků oceněných k 31. 12. 2025 reálnou hodnotou dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

v tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2024		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva oceněná reálnou hodnotou			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	1 052 500
Poskytnuté zápůjčky	-	-	827 194
Obchodní pohledávky	-	2	-
Peněžní prostředky	-	4 445	-
Závazky oceněné reálnou hodnotou			
Emitované dluhopisy	-1 005 455	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-250 222
Obchodní závazky	-	-660	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	-629 879

Pozn.: Analýza hierarchie reálných hodnot k 31. 12. 2024 byla v roce 2025 zpětně upravena v návaznosti na upřesnění kategorizace jednotlivých aktiv a závazků a jejich ocenění s využitím nepozorovatelných vstupů. Proto stav zveřejněný výše v tabulce k 31. 12. 2024 se neshoduje v celém rozsahu se stavem prezentovaným v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2024.

Jedná se zejména o zpětné přesunutí hodnoty čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií z úrovně 3 do úrovně 1. Důvodem je skutečnost, že držitelé investičních akcií mají právo tyto nástroje prodat zpět Fondu a Fond má povinnost odkoupit za vyhlášenou hodnotu čistých aktiv na akcií (NAV) podle předem stanovených pravidel. Nedochozí tedy k žádné úpravě oproti závazné odkupní ceně, není zde přímý vliv nepozorovatelných proměnných a skutečnost, že je reálná hodnota

podkladových aktiv, na jejichž základě je hodnota čistých aktiv vyčíslena, v jiné úrovni by nemělo mít vliv na klasifikaci položky „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.“

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům finančních aktiv, resp. finančních závazků mezi úrovněmi reálné hodnoty.

10.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Reálná hodnota úrovně 2

Peněžní prostředky jsou tvořeny disponibilními peněžními zůstatky bankovních vkladů a jejich reálná hodnota je odhadována ve výši naběhlé (nominální) hodnoty. Ta je považována za vhodnou aproximaci reálné hodnoty, neboť na bázi použití výnosové metody DCF je současná hodnota očekávaného peněžního toku rovna naběhlé hodnotě. Bankovní vklady jsou úročeny s použitím variabilní úrokové sazby a Účetní jednotka nepoužívá žádné objektivně nepozorovatelné vstupy.

Obchodní pohledávky a obchodní závazky jsou provozními zůstatky Fondu, které jsou krátkodobě splatné a u nichž je reálná hodnota uvážena ve výši naběhlé (nominální) hodnoty, neboť při úvaze ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od naběhlé hodnotě.

Reálná hodnota úrovně 3

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 a vychází z reálného ocenění majetkové podstaty (nemovitostí) dceřiných společností na bázi tržních hodnot. Majetková podstata dceřiných společností tkví v nemovitostech, která má dceřiná společnost ve vlastnictví ve výstavbě nebo již v užití – pronájmu. Ocenění investice tak vychází zejména z tržního ocenění držných nemovitostí, které je upraveno o ocenění zbývajících individuálních složek čistých aktiv (pohledávek a závazků dceřiné společnosti). Tržní ocenění nemovitostí je založeno zejména na metodě diskontovaných peněžních toků, kdy jsou odhadovány budoucí peněžní toky plynoucí z využití nemovitostí – pronájem a prodej. Reálná hodnota je stanovena v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot. Hlavními vstupy jsou odhady týkající se využití nemovitostí (projekce budoucích peněžních toků, odhad tržní (diskontní) úrokové sazby).

Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem jsou ve své podstatě spolu s ryzími majetkovými účastmi součástí celkových investic v dceřiných společnostech a jsou oceňovány reálnou hodnotou, která je stanovena jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Závazek z přijatého úvěru je oceňován reálnou hodnotou, která je odhadována jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Tabulka níže shrnuje oceňovací techniky a použití nepozorovatelné vstupy pro aktiva a závazky oceněné reálnou hodnotou v úrovni 3:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2025	Reálná hodnota k 31. 12. 2024	Oceňovací technika	Použité nepozorovatelné vstupy
Finanční aktiva				
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	905 404	1 052 500	Substanční metoda (ocenění celých společností) Porovnávací metoda (ocenění pozemků k výstavbě a pronajímajících společností) Reziduální metoda (ocenění projektů ve výstavbě) Výnosová metoda (ocenění dokončených projektů k budoucímu pronájmu)	Aktuální účetní výkazy společností k datu ocenění Ceny pozemků a nemovitostí v příslušných regionech za m ² upravené o srovnávací koeficienty Očekávané výnosy z pronájmů a prodejů nemovitostí Kapitalizační míra Profit developera
Poskytnuté zápůjčky	1 038 109	827 194	Metoda diskontovaných peněžních toků	Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů
Finanční závazky				

Přijaté úvěry	249 125	250 222	Metoda diskontovaných peněžních toků	Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů
---------------	---------	---------	--------------------------------------	--

Analýza citlivosti změny reálné hodnoty výše uvedených aktiv a závazků je poskytnuta v části 9.5.

10.3 Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3

Meziroční vývoj reálné hodnoty aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot je poskytnut v části 7.4 (majetkové účasti v dceřiných společnostech a poskytnuté zápůjčky) a v části 7.9 (sesouhlasení dluhů z financování – přijaté úvěry)

11 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.

12 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 obdobněm 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, přičemž z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou dle IFRS.

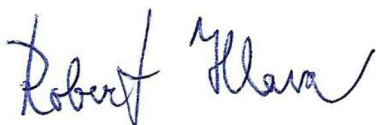
	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	695 375	629 879
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída A	17 910 036	17 910 036
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída A	1,3475	1,2512
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída S	206 500 000	206 500 000
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída S	1,1966	1,0839
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	0,4002	0,3620

13 Události po rozvahovém dni

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

14 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2026.



CODYA investiční společnost, a.s.

člen správní rady

Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. k 31. 12. 2025

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

Společnost: 3M FUND MSI SICAV a.s.
Se sídlem: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 107 20 855
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům Společnosti.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2025, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. 12. 2025 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. Splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu



auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Stanovení reálné hodnoty majetkových účastí

Společnost má ve své rozvaze položku Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši **905.404** tis. Kč.

Společnost oceňuje položku reálnou hodnotou k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty majetkových účastí v účetní závěrce Společnosti.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v částech 3 *Účetní pravidla*, 7.4.1 *Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku* a části 10 *Oceňování reálnou hodnotou*.

Posoudili jsme nejprve na úvod kvalifikaci zhotovitele předložených ocenění, a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Předložená ocenění byla vyhotovena externími znalci zapsanými v rejstříku znalců s příslušným znaleckým oprávněním. Vlastní posouzení předložených ocenění jsme provedli s využitím najatého nezávislého odborníka, znalce s příslušným oprávněním pro daný obor oceňování.

Náš odborník posoudil nejprve základní předpoklady ocenění, správnost volby použité metody a její aplikaci včetně přepočtu správnosti ocenění výsledné hodnoty.

V případě, že náš najatý znalec zjistil nedostatky či nesprávnosti, či shledal výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme autora ocenění, aby vysvětlil potřebný detail a doplnil svůj výstup. V případě, kdy znalec auditora zjistil nesprávnost početního charakteru, provedl vlastní přepočet ocenění tak, aby bylo možné kvantitativně posoudit, zda předložené ocenění se významně odlišuje od výsledků, ke kterým dospěl znalec auditora.



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti.

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

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

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

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

Odpovědnost správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada ve spolupráci s výborem pro audit.



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 24. 06. 2025 určila valná hromada Společnosti na období od 1. 1. 2025 až 31. 12. 2025. Auditorem Společnosti jsme tak třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 30.4.2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly Společnosti poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedené v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského



parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost správní rady

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědná správní rada Společnosti. Správní rada Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „*Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací*“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.



Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. 12. 2025 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30.4.2026

Auditorská společnost:
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
oprávnění KAČR č. 612



Statutární auditor:
Ing. Jan Tichý, DiS.
oprávnění KAČR č. 2334

