

A photograph of a modern, multi-story building facade at dusk. The building has a grid of windows, many of which are illuminated from within, creating a warm glow against the darkening sky. The building's exterior is a light, neutral color. In the foreground, there are some trees and a street with a few cars, including a white car on the right. The overall atmosphere is calm and urban.

3M FUND MSI SICAV a.s.

Výroční finanční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora
za rok 2022

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	13
1.4 Základní kapitál	13
1.5 Cenné papíry vydávané Společností	13
1.6 Omezení převoditelnosti	13
1.7 Výkaz o řízení a správě Společnosti	13
1.7.1 Statutární orgány Společnosti k 31. 12. 2022	14
1.7.2 Organizační struktura Společnosti	15
1.7.3 Ovládací podíly.....	16
1.7.4 Politika rozmanitosti Společnosti.....	16
1.8 Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti	16
1.9 Informace o odměnách statutárním auditorům.....	17
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)	17
Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.....	17
1.11 Hospodářské postavení společnosti	17
1.12 Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. 12. 2022	17
1.13 Předpokládaný budoucí vývoj Společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	17
1.14 Významné soudní řízení.....	17
1.15 Významné smlouvy	17
1.16 Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích	17
1.17 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	18
1.18 Informace o nabytí vlastních akcií	18
1.19 Informace o tom, zda má emitent pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí 18	
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)	18
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).....	19
1.22 Obchodní model podniku a jeho tvorba.....	19
1.23 Údaje o organizačních složkách v zahraničí.....	19
1.24 Počet akcií představujících podíl na Společnosti, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti.....	19
1.25 Oznámení, že nenastal žádný Případ porušení povinnosti dle Prospektu Emitenta.....	19
1.26 Použití výtěžku emise dluhopisů.....	22
1.27 Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti.....	22
2 Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2022.....	23
2.1 Základní údaje o Společnosti.....	23
2.2 Činnost Společnosti.....	23
2.3 Hospodaření Společnosti v roce 2022.....	23
2.4 Stav majetku Společnosti.....	23
2.5 Aktiva.....	24
2.6 Vlastní kapitál a závazky.....	24
2.7 Výkaz zisku a ztráty.....	24
2.8 Výhled pro rok 2023.....	24
3 Zpráva o vztazích za účetní období roku 2022.....	25
3.1 Údaje o ovládnání.....	25
3.2 Struktura vztahů mezi osobami.....	25
3.3 Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami.....	26
3.4 Přehled jednání.....	26
3.5 Přehled smluv.....	26
3.6 Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání.....	26
3.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů.....	26
3.8 Prohlášení Statutárního orgánu.....	26
4 Samostatná část výroční zprávy.....	28
4.1 Zvláštní náležitosti výroční zprávy.....	28
4.2 Činnost Společnosti v roce 2022.....	28
4.3 Složení portfolia Společnosti.....	28
4.4 Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP.....	28
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). 28	
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	29
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	29
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	29
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 ..	29
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	30
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	30
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)	30
4.13 Údaje o skutečně 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)	31
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)	31
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)	31
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)	31
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)	32

4.18	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístup emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.....	32
4.19	Orgány Společnosti k 31. 12. 2022.....	33
4.19.1	Jediný člen správní rady Společnosti	33
4.19.2	Výbor pro audit	33
4.19.3	Kotační agent	33
4.19.4	Pověření výkonem některých činností.....	33
4.20	Popis postupů rozhodování a základní rozsah působnosti valné hromady.....	34
4.21	Informace o kodexech řízení a správy společnosti	34
4.22	Informace o tom, jak Společnost naplňuje kodex řízení a správy Společnosti.....	34
4.23	Regulované trhy.....	34
4.24	Rating	34
4.25	Alternativní výkonnostní ukazatele	34
4.26	Válečný konflikt na Ukrajině	35
4.27	Politika životního prostředí.....	35
	Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti	35
	Část II: Účetní závěrka za období od 1. 1. do 31. 12. 2022	36
	Část III: Zpráva nezávislého auditora.....	69

Prohlášení statutárního orgánu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, 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 22. dubna 2023



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 se standardem IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. byla založena 31.3.2021, je srovnávací období prezentováno období od 31. 3. 2021 do 31.12.2021.

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 Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, 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.

	- Zahájení výstavby	Q1 2019
	- Kolaudace 1.etapy	Q2 2022
	- Kolaudace 2.etapy	Q4 2023
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Trnitá v Brně – Trnitá. Tato takzvaná Jižní čtvrť představuje jedno z nejdůležitějších rozvojových území v Brně a postupně zde vzniká nové administrativní centrum Brna. Dalšími benefity jsou docházková vzdálenost do centra, výhled na Petrov, revitalizované oblasti řeky Svatky, parků a také nového nádraží. V pěší blízkosti je autobusové nádraží a obchodní centrum Vaňkova. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.	
Stav	1. etapa dokončena a probíhá prodej jednotek. U 2. etapy se Osazují okna, provádí fasády, vnitřní rozvody, betonové podlahy, omítky.	

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.

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

Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu	Výstavba souboru multifunkčních (rezidenčních i komerčních) objektů. Projekt se plánuje realizovat ve dvou etapách. Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q2 2023 – Q4 2025 (1.etapa) Očekávané dokončení výstavby: Q4 2027 (2.etapa)
Popis lokality	Projekt se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ).

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 Projektu fúze sloučením ze dne 22. 02. 2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

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

Stav	Dokončený nemovitostní projekt
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu	<p>Budova byla zkolaudována v roce 2009. Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, na střeše je umístěna technická nadstavba. Parkování je zajištěné částečně v podzemní garáži a částečně na oploceném parkovišti ve dvoře za budovou. Každé nadzemní podlaží je rozděleno na 2 nebytové jednotky (celkem 12 nebytových jednotek). Jednotky umístěné na prvním nadzemním podlaží představují obchodní plochy, ostatní jednotky představují kancelářské plochy. Ke každé nebytové jednotce patří 2 parkovacích stání ve dvoře a 2 až 6 garáží v podzemním podlaží.</p> <p>Budova je ve vlastnictví Projektové společnosti pouze z části, neboť vlastní 9 nebytových jednotek o celkové pronajimatelné ploše zhruba 2.390 m², které jsou umístěny na 1.NP-4.NP a na polovině 5.NP. K jednotkám ve vlastnictví Projektové společnosti patří 18 parkovacích stání ve dvoře, 33 garáží a 32 m² skladů v podzemním podlaží. Zbývající 3 nebytové jednotky na 5. a 6. NP včetně příslušných garáží a GS patří jiným vlastníkům (nikoliv ze Skupiny MSI).</p>
Popis lokality	Administrativní budova je umístěna v jižní části Brna na ulici Vídeňská.
Současný stav	<p>Celkový počet nájemců: 10 (98 % pronajimatelné plochy)</p> <p>Potenciální čistý nájem z prostor ve vlastnictví MS Vídeňská s.r.o. činí 9 mil. Kč.</p> <p>Největší nájemce: ARMEX SLUŽBY s.r.o., Accace Outsourcing s.r.o., MS-INVEST a.s.</p> <p>Budova je ve velmi dobrém stavu, je průběžně udržována a nejsou potřeba další investice.</p>

100% obchodní podíl ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. koupila společnost MS Vídeňská s.r.o. (dříve MS AKVI III s.r.o.) Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 57 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Na společnost MS Vídeňská s.r.o. (s původním názvem MS AKVI III s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá pole, 602 00 Brno, IČ: 277 19 316, a to podle Projektu 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 v přípravě
Způsob nabytí	Koupě 100 % akcií
Popis projektu	<p>Výstavba obchodního centra a rezidenčních objektů a příprava stavebních pozemků.</p> <p>Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q2 2023 – Q2 2025</p>
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 nájedem na dálnici D1.

100% obchodní podíl v projektové společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. koupila společnost MS Ivanovická s.r.o. (dříve MS AKVI IV a.s.) Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr

je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 216 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

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

K datu sestavení výroční zprávy byla také zvažována varianta prodeje celého projektu (společnosti MS Ivanovická s.r.o.) po vydání stavebního povolení.

(v) Dceřiná Společnost MS Michelská development s.r.o.

Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Popis projektu	Výstavba bude zahrnovat 1 bytový dům o celkové užité ploše 1068 m ² a 9 luxusních rodinných domů s užítou plochou 260 až 350m ² . Společnost disponuje územním rozhodnutím na bytové i rodinné domy. Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q3 2023 – Q4 2025
Popis lokality	Projekt se nachází v Praze 4 – Michle., v ulici U Michelského mlýna

Nemovitostní projekt v Praze 4 - Michli koupila společnost MS Michelská development s.r.o. Nákup nemovitostního projektu byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr poskytnutý Společností je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

(vi) Dceřiná Společnost MS Senohrabská s.r.o.

Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Způsob nabytí	Koupě nemovitých věcí tvořících nabývaný projekt
Popis projektu	Příprava a částečná realizace středně velkého retail parku. V září 2022 byl schválen nový územní plán. V Q3 2023 očekáváme vydání územního rozhodnutí. Následně bude prodán pozemek pro supermarket o rozloze 10 648 m ² . Na zbývajících částech pozemku bude po vydání stavebního povolení realizována výstavba retail parku s pronajímatelnou plochou cca 1 500 m ² . Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q1 2024 – Q4 2024
Popis lokality	Projekt se nachází podél dálnice E55 směrem na Benešov v katastrálním území obce Senohraby (Praha-východ).

Nemovitostní projekt v Senohrabech koupila společnost MS Senohrabská s.r.o. se závazkem uhradit celou částku do 30. 9. 2021. Nákup nemovitostního projektu byl financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI SICAV a.s. Úvěr poskytnutý Společností je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

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

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

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

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

Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu:	Výstavba souboru bytových domů o podlahové ploše 8 546 m ² s rozlohou pozemku 4 681 m ² .
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici U Měšťanských škol v Praze 8 - Kobylisích
Současný stav	V Q2 2023 se očekává vydání územního rozhodnutí. Zahájení výstavby je plánováno na Q3 2023 a kolaudace Q2 2026.

Společnost 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. Společnost MS Byty Kobylisy s.r.o. vlastní developerský projekt Byty Kobylisy. Nákup společnosti U akademie, s.r.o. byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 31. 3. 2027 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování úvěrů a zápůjček ve společnosti MS Byty Kobylisy s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 275 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 31. 3. 2027 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

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.

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 31.12.2022	30.000	223 000 000
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 říci, 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 podvojně 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 kótované.

Dále k datu účetní závěrky byly vydáno 223.000.000 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 ve smyslu ust. § 272 ZISIF. Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou definovány ve statutu společnosti.

K § 118 odst. 4 písm. f), g), h)

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. Jednotlivé orgány a výbory a jejich činnosti jsou popsány níže v bodě 1.7.1.

Bod g) je popsán v bodě 4.20

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. 2022

K 31. 12. 2022, 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: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice,
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
Bc. Tomáš Procházka
Ing. Filip Konětopský

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 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.

1.7.2 Organizační struktura Společnosti

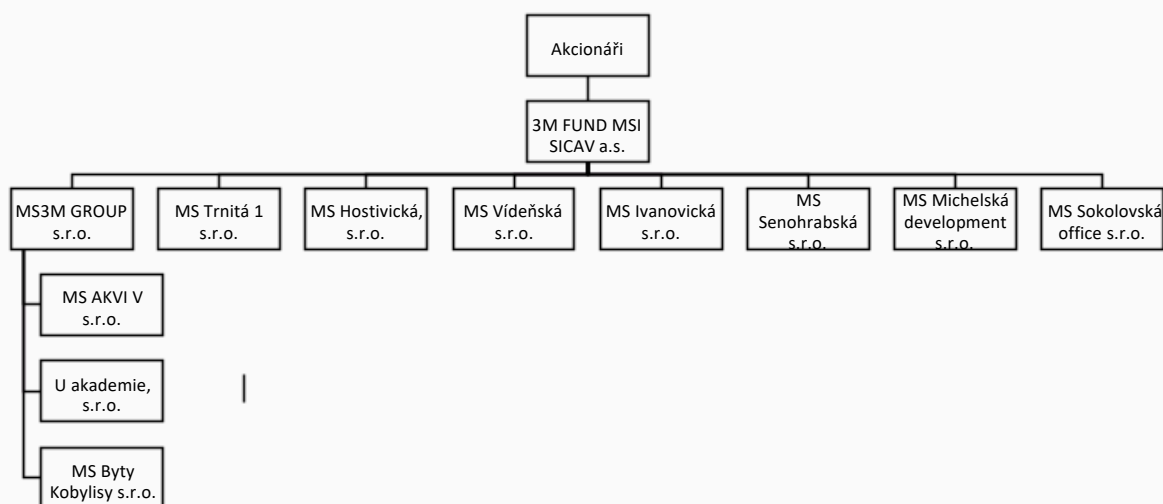
Akcionáři Společnosti jsou k 31. 12. 2022 tři fyzické osoby, a to: Ing. Petr Malík, Praha 8 - Karlín, Ing. Lubomír Malík, Uherské Hradiště, Ing. Vladimír Meister, Praha 6 – Vokovice. Společnost je přímo vlastněna těmito akcionáři.

<u>Akcionáři</u>	<u>Podíl na základním kapitálu</u>
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. 2022 vydány jako kmenové akcie na jméno v listinné podobě 30.000 ks akcií ve jmenovité hodnotě 1 Kč. S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 Kč (jedna koruna česká) je při hlasování na valné hromadě spojeno 100 (sto) hlasů. Celkový počet hlasů ve Společnosti 3 000 000 (tři miliony). 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 Společnost celkem 11 dceřiných společností, v nichž má 100% majetkovou účast:



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. 2022 a 31. 12. 2021. Ukazatele vychází z účetních výkazů sestavených podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a jsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané nekonsolidované ukazatele k 31. prosinci

(v tisících Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Aktiva připadající investičním i zakl. akciím	1 393 760	1 560 283
Peněžní prostředky	2 286	1 097

Nerozdělený zisk	-	202 363
Vlastní kapitál celkem	30	324 463

1.9 Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna statutárnímu auditorovi za povinný audit k 31. prosinci 2022 činila 510 tis. Kč. Jiné ověřovací služby nebyly 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. 2022

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 2023 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 uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené Statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	102 359 Kč
Pohyblivá složka odměn	11 467 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	27
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. 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

„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.

<u>Zadluženost dle Prospektu (v tis. Kč)</u>	<u>Zadluženost</u>	<u>Podíl Emitenta</u>	<u>Celková upravená zadluženost Skupiny</u>
MS Michelská development s.r.o.	96 000	100 %	96 000
MS Senohrabská s.r.o.	0	100 %	0
MS Hostivická s.r.o.	0	100 %	0
MS Sokolovská office s.r.o.	53 066	100 %	53 066
MS Trnitá 1 s.r.o.	856 594	100 %	856 594
MS Ivanovická s.r.o.	104 300	100 %	104 300
MS Vídeňská	98 148	100 %	98 148

MS3M GROUP s.r.o.	0	100 %	0
MS AKVI V	7	100 %	7
U akademie, s.r.o.	0	100 %	0
MS Byty Kobylisy s.r.o.	68 725	100 %	68 725
3M FUND MSI SICAV a.s.	1 005 455	100 %	1 005 455
Celkem	2 282 295		2 282 295

„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.

Tržní hodnota nemovitostí dle Znalce (v tis. Kč) 3 037 550

„Ocenění“ znamená stanovení Tržní hodnoty provedené Znalcem k 31. prosinci 2022. „Znalec“ znamená osoba oprávněná poskytnout odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí, který je dle Prospektu povolen – Jones Lang LaSalle.

<u>Celková hodnota peněz a Peněžních ekvivalentů</u> <i>(v tis. Kč)</i>	Hodnota	Podíl Emitenta	Celková hodnota peněz
MS Michelská development s.r.o.	3 059	100 %	3 059
MS Senohrabská s.r.o.	10	100 %	10
MS Hostivická s.r.o.	363	100 %	363
MS Sokolovská office s.r.o.	940	100 %	940
MS Trnitá 1 s.r.o.	49 901	100 %	49 901
MS Ivanovická s.r.o.	3 484	100 %	3 484
MS Vídeňská s.r.o.	1 173	100 %	1 173
MS3M GROUP s.r.o.	2	100 %	2
MS AKVI V	1	100 %	1
U akademie, s.r.o.	31	100 %	31
MS Byty Kobylisy s.r.o.	176	100 %	176
Celkem	59 140		59 140

<u>Tržní hodnota (v tis. Kč)</u>	Hodnota
<u>Celková hodnota peněz a Peněžních ekvivalentů</u>	59 140
<u>Tržní hodnota Nemovitostí dle Znalce</u>	3 037 550
Celkem Tržní hodnota	3 096 690

„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 institucí;
- (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.

<u>Poměr dluhů k Tržní hodnotě</u>	<u>Hodnota</u>
<i>Tržní hodnota (v tis. Kč)</i>	3 096 690
<i>Zadluženost (v tis. Kč)</i>	2 282 295
Poměr dluhů k Tržní hodnotě	73,7 %

Maximální výše povoleného Poměru dluhů k hodnotě je dle Prospektu 80,0 %. Společnost tedy splnila Povinnost stanovenou dle článku 4.2 prospektu, když hodnota Poměru dluhů k hodnotě byla 73,7 % k 31. prosince 2022.

1.26 Použití výtěžku emise dluhopisů

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

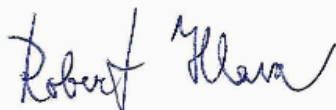
Použití výtěžku emise (v tis. Kč)

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 - M.S. 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 podává věrný a poctivý obraz 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 22. dubna 2023



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 2022

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 účastí na obchodních společnostech, firemních dluhopisů, půjček, pohledávek a nástrojů kapitálových a finančních trhů. Investičním cílem Společnosti v roce 2022 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 2022

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (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 BDO Audit, s.r.o., se sídlem V parku 2316/12, 148 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 7276, v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením číslo 018.

2.5 Aktiva

Společnost k 31. 12. 2022 evidovala na investiční části Společnosti aktiva v celkové výši 1 393 730 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Peněžními prostředky ve výši 2 286 tis. Kč, Obchodními a jinými pohledávkami ve výši 667 tis. Kč, Pohledávkou z titulu splatné daně ve výši 2 104 tis. Kč, majetkovými účastmi v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 119 626 tis. Kč a poskytnutými zápůjčkami v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 1 269 047 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2022 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 1 347 856 tis. Kč jsou tvořeny obchodními a jinými závazky ve výši 930 tis. Kč, emitovanými dluhopisy ve výši 1 005 455 tis. Kč, přijatými úvěry ve výši 220 471 tis. Kč a čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 45 874 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 celkovou ztrátu investiční části Společnosti ve výši 173 589 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména ztráta z přecenění finančních aktiv, ztráta z přecenění finančních závazků, ostatní výnosy a správa fondu a ekonomické a právní služby.

2.8 Výhled pro rok 2023

Společnost bude v průběhu roku 2023 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. Statutární orgán navíc bude monitorovat případné dopady do své činnosti v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

V Brně dne 22. dubna 2023



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 2022

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,

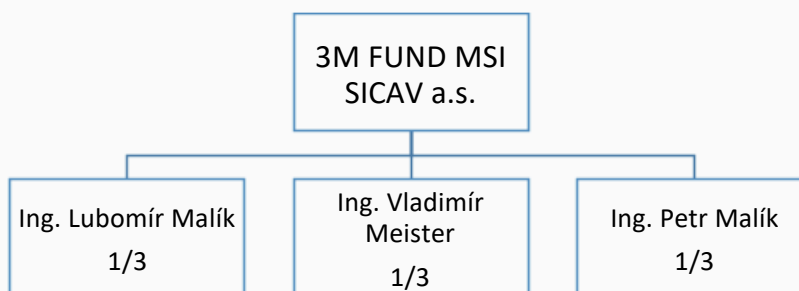
(dále jen „**Ovládající osoby**“).

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 2022 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 16. března 2023



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. 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 2022.

4.2 Činnost Společnosti v roce 2022

Společnost v průběhu roku 2022 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 účasti 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

Aktuální hodnota investičních akcií byla stanovena poprvé k 31.12.2023, proto nelze uvést její vývoj v grafické podobě.

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 výroční zprávě podfondu.

- 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 Společnost: 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 depozitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

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

IČO: 649 48 242

Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092

Výkon činnosti depozitáře 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 depozitářem 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 nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

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

ISIN	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota/ocenění
Zápůjčka	MS Trnitá 1, a.s.	420 685 196,00 Kč	461 397 796,54 Kč
Zápůjčka	MS AKVI I s.r.o. (MS Trnitá 1)	380 509 516,00 Kč	389 931 507,74 Kč
Zápůjčka	MS Ivanovická)	195 669 776 Kč	180 332 850 Kč
Zápůjčka	MS Hostivická, s.r.o.	154 097 429 Kč	129 334 690 Kč
SPV	MS3M Group (byty Kobylisy, AKVI V)	3 000,00 Kč	28 422 000,00 Kč
SPV	AKVI III (OFP) MS Vídeňská	32 000 000,00 Kč	34 650 000,00 Kč
Zápůjčka	MS Senohrabská s.r.o.	43 255 427,00 Kč	47 441 552,25 Kč
Zápůjčka	MS AKVI V s.r.o. (U Akademie)	40 500 000,00 Kč	40 654 182,06 Kč
Zápůjčka	MS Byty Kobylisy s.r.o.	39 250 000,00 Kč	39 377 832,99 Kč
SPV	MSS Office	19 471 270,40 Kč	25 389 000,00 Kč
Zápůjčka	MS Michelská development s.r.o.	22 084 564,82 Kč	14 241 970 Kč
Zápůjčka	MS Trnitá 1, a.s.	12 000 Kč	16 929 000 Kč

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 deponitáře, 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	1 683 tis. Kč
Úplata deponitáři za služby a správu cenných papírů	726 tis. Kč
Úplata auditora	510 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	3 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 environmentálně 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, vyplácených 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 uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	102 359 Kč
Pohyblivá složka odměn	11 467 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	27
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, jež 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, jež 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. 2022

K 31. 12. 2022, 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: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice,
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
Bc. Tomáš Procházka
Ing. Filip Konětopský

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. 2022 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.

<u>Akcionáři</u>	<u>Podíl na základním kapitálu</u>
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. 2022 vydány jako kmenové akcie na jméno v listinné podobě 30.000 ks akcií ve jmenovité hodnotě 1 Kč. S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 Kč (jedna koruna česká) je při hlasování na valné hromadě spojeno 100 (sto) hlasů. Celkový počet hlasů ve Společnosti 3 000 000 (tři miliony). 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 1.20. Výpočet ukazatele LTV je podrobně popsán v kapitole 1.25.

4.26 Válečný konflikt na Ukrajině

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

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

4.27 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 podává věrný a poctivý obraz 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 22. dubna 2023



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. 2022

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2022**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	40
Výkaz finanční situace	41
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	42
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	42
Výkaz peněžních toků	43
Výkaz peněžních toků	44
Výkaz změn vlastního kapitálu	45
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	46
Komentáře k účetním výkazům	47
1 Obecné informace	47
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	47
3 Podstatná účetní pravidla	49
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	49
3.2 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	49
3.3 Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	49
3.4 Finanční závazky	50
3.5 Investiční akcie	50
3.6 Zakladatelské akcie	50
3.7 Zisky a ztráty z investic v dceřiných společnostech	50
3.8 Správa fondu, ekonomické a právní služby	51
3.9 Daně ze zisku	51
3.10 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků	51
4 Sezónnost	51
5 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty	52
5.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	52
5.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	55
6 Provozní segmenty	55
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	56
7.1 Základní kapitál	56
7.2 Peněžní prostředky	56
7.3 Obchodní a jiné pohledávky	56
7.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	56
7.5 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	57
7.6 Emitované dluhopisy	58
7.7 Přijaté úvěry	58
7.8 Obchodní a jiné závazky	59
7.9 Ztráta z přecenění finančních aktiv	59
7.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	59
7.11 Ztráta z přecenění finančních aktiv	60
7.12 Ztráta z přecenění finančních závazků	60
7.13 Správa a ekonomické a právní služby	60
7.14 Daň ze zisku	60
8 Transakce se spřízněnými stranami	61
8.1 Osoba ovládající	61
8.2 Dceřiné společnosti	61
8.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	61
8.4 Odměny klíčového vedení	62
9 Řízení finančního rizika	62
9.1 Úvěrové (kreditní) riziko	62
9.2 Riziko likvidity	62

9.3	Měnové riziko	63
9.4	Úrokové riziko	64
9.5	Vývoj dluhů z financování	64
9.6	Citlivostní analýza	64
10	Oceňování reálnou hodnotou	64
11	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	67
12	Čistá hodnota aktiv	67
13	Události po rozvahovém dni	68
14	Schválení účetní závěrky	68

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

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2022	
		Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
AKTIVA			
Peněžní prostředky	7.2	-	30
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		-	30
Peněžní prostředky	7.2	2 286	-
Obchodní a jiné pohledávky	7.3	667	-
Pohledávka z titulu splatné daně		2 104	-
Investice v dceřiných společnostech			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.4	119 626	-
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.5	1 269 047	-
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 393 730	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	7.1	-	30
Vlastní kapitál celkem		-	30
Obchodní a jiné závazky	7.8	930	-
Emitované dluhopisy	7.6	1 005 455	-
Přijaté úvěry	7.7	220 471	-
Závazky z titulu emise investičních akcií	7.9	121 000	-
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		1 347 856	-
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Závazky k držitelům investičních akcií)	7.10	45 874	-

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

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

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2021
AKTIVA		
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	7.2	293 513
Poskytnuté zápůjčky	7.5	1 250 750
Dlouhodobá aktiva celkem		1 544 263
Poskytnuté zápůjčky	7.5	14 920
Obchodní a jiné pohledávky		3
Peněžní prostředky	7.2	1 097
Krátkodobá aktiva celkem		16 020
AKTIVA celkem		1 560 283
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál		2 100
Ostatní kapitálové fondy		120 000
Nerozdělené výsledky		202 363
Vlastní kapitál celkem		324 463
Emitované dluhopisy	7.6	936 002
Přijaté úvěry	7.7	237 000
Dlouhodobé závazky celkem		1 173 002
Obchodní a jiné závazky	7.8	4 292
Závazky z titulu splatné daně		3 506
Emitované dluhopisy	7.6	54 991
Přijaté úvěry	7.7	30
Krátkodobé závazky celkem		62 818
Závazky celkem		1 290 856
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		1 560 283

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

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končí 31. 12. 2022
Ztráta z přecenění finančních aktiv	7.11	-93 416
Ztráta z přecenění finančních závazků	7.12	-77 255
Ostatní výnosy		1 429
Správa fondu, ekonomické a právní služby	7.13	-4 347
Výsledek před zdaněním		-173 589
Daň ze zisku	7.14	-
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Výsledek po zdanění za období)		-173 589
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-
Celkový úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií (Celkový úplný výsledek za období)		-173 589

Pozn.: Během roku končícího 31. 12. 2022 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi (neinvestiční část Fondu).

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

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Poznámky	Období od 31. 3. 2021 do 31. 12. 2021
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	7.11	187 205
Ztráta z modifikace podmínek úvěru		-285
Poplatky		-31
Ostatní provozní náklady		-824
Úrokové výnosy		47 171
Finanční náklady		-27 368
Výsledek před zdaněním		205 868
Daň ze zisku	7.14	-3 506
Výsledek po zdanění za období		202 363
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-
Celkový úplný výsledek za období		202 363

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

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

Poznámky	Rok končící 31. 12. 2022	
	Investiční část Fondu	Neinvestiční část Fondu
Peněžní toky z provozních činností		
Úbytek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Výsledek za rok po zdanění)	-173 589	-
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	7.14	-
Ztráta z přecenění finančních aktiv	7.11	93 416
Ztráta z přecenění finančních závazků	7.12	77 255
Úrokové výnosy		-540
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	7.3	-664
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	7.8	-3 364
		-7 486
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>		
Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem	7.5	-308 164
Splátky poskytnutých zápůjček	7.5	272 174
Přijaté úroky	7.5	58 878
Placené daně ze zisku	7.14	-5 610
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu	64 541	
Peněžní toky z financování		
Emise zakladatelských akcií	7.1	-
Emise investičních akcií	7.10	16 000
Příjem z přijatých úvěrů	7.7	7 000
Splátky přijatých úvěrů	7.7	-30
Placené úroky	9.5	-81 322
Čisté peníze použité při financování	-63 352	30
Čisté zvýšení (snížení) peněz	1 189	30
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>		
Peněžní prostředky na počátku období	7.2	1 097
Peněžní prostředky na konci období	7.2	2 286

Pozn.: Fond nedorčí žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky jsou vyvolány peněžními prostředky zahrnutými mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií, vyjma emise zakladatelských akcií na počátku roku 2022.

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

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2021

(v tisících Kč)

	Období od 31. 3. 2021 do 31. 12. 2021
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>	
Zisk před zdaněním	205 868
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>	
Úrokové výnosy	-47 171
Úrokové náklady	27 363
Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	-187 205
Ztráta z modifikace podmínek úvěru	285
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>	
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	-3
Zvýšení obchodních a jiných závazků	412
Čisté peníze z provozní činnosti	-451
<u>Peněžní toky z investiční činnosti</u>	
Výdaje spojené s nabytím finančních aktiv	-106 308
Poskytnuté zápůjčky	-1 254 020
Splátky poskytnutých zápůjček	26 600
Přijaté úroky	9 000
Čisté peníze z investiční činnosti	-1 324 728
<u>Peněžní toky z financování</u>	
Vklad do kapitálových fondů	120 000
Přijaté úvěry	253 000
Splátka úvěrů	-20 000
Emise dluhopisů	1 004 734
Výdaje spojené s emisí dluhopisů	-33 509
Placené úroky	-50
Čisté peníze použité při financování	1 324 176
Čisté snížení peněz	-1 003
Peněžní prostředky na počátku období	2 100
Peněžní prostředky na konci období	1 097

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

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 100	120 000	202 363	324 463
Přeměna Společnosti na Fond (viz 5.1)	-2 100	-120 000	-202 363	-324 463
Emise zakladatelských akcií	30	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2022	30	-	-	30

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 31. 3. 2021	2 100	-	-	2 100
Příplatek mimo základní kapitál	-	120 000	-	120 000
Čistý zisk za období / Úplný výsledek	-	-	202 363	202 363
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 100	120 000	202 363	324 463

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

**Výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií**

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	2022
Počáteční zůstatek k 1. lednu	-
Přeměna Společnosti na Fond	202 363
Emise investičních akcií třídy Z (viz 7.8)	2 070
Emise investičních akcií třídy A (viz 7.8)	16 000
Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	-173 589
Konečný zůstatek k 31. prosinci	45 874
Počet investičních akcií – třída Z (v ks)	207 000 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy Z (v Kč)	0,1407
Počet investičních akcií – třída A (v ks)	16 000 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy Z (v Kč)	1,0471

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

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

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

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

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

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

tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zda-li je smlouva ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zda-li jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Fond výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplyvá žádné dopady do účetní závěrky.

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 květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Fond působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Fondu neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky i s ohledem na přístup ke strukturování výkazu finanční situace, v němž nejsou rozlišovány krátkodobé a dlouhodobé splatné zůstatky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Fond posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Fond zohlední změny vyplývající z této novelizace, neočekává zásadní dopad do účetní závěrky vzhledem k minimálnímu objemu vykazovaných leasingových smluv.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat

poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

3 Podstatná účetní pravidla

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 přeoceny. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření.

3.2 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

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

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

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

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

3.3 Poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem

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

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

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

3.4 Finanční závazky

Finanční závazky financující investiční činnost Fondu

Finanční závazky – emitované dluhopisy, přijaté úvěry a emitované investiční akcie (viz dále) – vznikají za účelem získání účelových peněžních prostředků, které Fond následně investuje do investičních aktiv, zejména formou zápůjčky do dceřiných společností. 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 snížené 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 snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

3.7 Zisky a ztráty z investic v dceřiných společnostech

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

3.8 Správa fondu, ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho 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 vyplnou 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.

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

i) Dopad změny právní formy na výkaznictví

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

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

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

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

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

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

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

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);

Fond v roce 2021 za tímto účelem emitoval dluhopisy, od roku 2022 působí jako investiční fond a emitoval investiční akcie. Prostředky jsou tak získávány od většího objemu investorů, které současně nejsou vzájemně spřízněny.

- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má k 31. 12. 2022 několik majetkových účastí v dceřiných společnostech, přičemž každá představuje jeden nemovitostní projekt realizovaný v dané společnosti a umístěný do lokality Praha nebo Brno. Zároveň Fond poskytuje dceřiným společnostem úročené zápůjčky, které představují v širším uchopení spolu s majetkovými účastmi celkové investice Fondu.

- Fond výkonnost 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 nemovitosti – pozemků a staveb – držených konkrétní dceřinou společností a v nich realizovaných projektů (výstavba bytového domu, výstavba obchodního centra a rezidenčních objektů apod.). Reálná hodnota a její očekávaný vývoj je zásadní pro rozhodnutí ohledně realizace projektu a vyjadřuje též očekávanou výnosnost navázanou na dokončení a zbavení se investice. Reálná hodnota investic je též promítána do reálné hodnoty závazku vůči držitelům investičních akcií.

- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Nemovitostní projekty umístěné v dceřiných společnostech mají nastaven investiční horizont ve střednědobém období 3 až 5 let. Většina projektů je v roce 2022 v počáteční fázi výstavby, případně před jejím zahájením. Investiční strategie Fondu spočívá v dokončení projektů a zajištění jejich realizace, neboť obdržené výnosy budou použity k vypořádání existujících závazků vůči investorům (emitované dluhopisy jsou splatné v červenci 2026).

iii) **Investice v dceřiných společnostech**

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

- v majetkové účasti, která je dána prvotním vkladem / cenou vynaloženou na pořízení investiční dceřiné společnosti, a
- v poskytnuté zápůjčce, jejímž prostřednictvím Fond převedl do dceřiné společnosti peněžní prostředky, za něž dceřiná společnost 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.

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

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

iv) **Investiční akcie Fondu**

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

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

v) **Struktura účetních výkazů**

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci

České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech (dále též „ZISIF“).

Výkaz finanční situace

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

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

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

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Činnost Fondu spočívá ve shromažďování peněžních prostředků (skrze emitované dluhopisy, investiční akcie, přijaté úvěry) a jejich investování do nemovitostních projektů v ovládaných dceřiných společnostech (majetkové účasti a poskytnuté zápůjčky). Výsledek investiční činnosti Fondu, který je v důsledku přecenění závazku vůči držitelům investičních akcií, je tak dán rozdílem mezi přeceněním investičních aktiv a přeceněním souvisejících nevypořádaných závazků. S ohledem na tuto podstatu činnosti Fondu nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření.

Výkaz peněžních toků

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

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

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

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

vi) Ukazatel zisku na akcii

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

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

vii) Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové

úrovni. Fond v této souvislosti provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotil přímé riziko dopadu na Fond a jeho aktivity jako nízké.

viii) **Makroekonomický vývoj**

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen s růstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Aktiva Fondu jsou soustředěna do majetkových účastí nemovitostních dceřiných společností, v nichž jsou realizovány developerské projekty. Zhodnocení a realizace těchto projektů je silně ovlivněna ekonomickým vývojem, růstem úrokových sazeb, horší dostupností financování ze strany zákazníků, což se projevuje i do reálného ocenění majetkových účastí. Činnost Fondu není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči růstu úrokových sazeb na straně závazků.

ix) **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.

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 s ohledem na svůj státu investiční jednotky oceňuje investice v dceřiných společnostech reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. K 31. 12. 2022 Fond přistoupil k aktualizaci reálného ocenění majetkových účastí, které je stanoveno externím odhadem znalce v oboru. Ocenění vychází z ocenění majetkové podstaty (nemovitostí) držených dceřiných společností a je výrazně ovlivněno ekonomickým prostředím, proto k 31. 12. 2022 v důsledku zejména výrazného růstu úrokových sazeb došlo k nižším odhadům reálných hodnot vybraných nemovitostí. Tento vývoj se může v budoucnu opětovně změnit při změně makroekonomického vývoje. Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech k 31. 12. 2022 činila 119 626 tis. Kč.

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 zvýhodněné daňové sazby 5 %. V budoucnu může být daňová sazba, resp. daňová legislativa pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně.

6 **Provozní segmenty**

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

7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

7.1 Základní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022
Peněžní prostředky	30
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	30
Základní kapitál	30
Vlastní kapitál celkem	30

Vlastní kapitál společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je k 31. 12. 2022 tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 30 000 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelských akcií činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 30 tis. Kč.

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

Fond má zřízen bankovní účet, na němž jsou deponovány peněžní prostředky ze zakladatelských akcií (30 tis. Kč). Fond vyčleňuje tato aktiva v souladu s 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. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	2 286	1 097
Peněžní prostředky omezené ve využití – neinvestiční část Fondu	30	-
Peněžní prostředky celkem	2 316	1 097

Peněžní prostředky

Fond neevduje 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).

K 31. 12. 2021 byly peněžní prostředky uloženy na bankovním účtu vedeném u České spořitelny, a.s. a s ohledem na přeměnu Společnosti ve Fond došlo k přesunu peněžních prostředků na bankovní účty depozitáře Fondu.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2022 ani 2021 nedošlo k žádné významné nepeněžní transakci, která by neměla dopad do výkazu peněžních toků vyjma přeměny kmenových akcií na zakladatelské a investiční akcie související s přeměnou Společnosti na Fond. Důsledkem ustanovení Fondu bylo snížení vlastního kapitálu Společnosti a uznání závazku vůči držitelům investičních akcií, který je ve výkazu finanční situace prezentován jako čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií.

7.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté zálohy a náklady příštích období	665	-
Ostatní pohledávky	2	3
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	667	3

Poskytnuté zálohy a náklady příštích období představují peněžní platby uhrazené v roce 2022 v souvislosti s náklady na správu a administrativu Fondu.

7.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
MS Trnitá 1 s.r.o.	29 005	178 092
MS Sokolovská office s.r.o.	25 390	77 478
MS Vídeňská s.r.o.	32 878	37 568
MS Michelská development s.r.o.	0	375
MS Senohrabská s.r.o.	3 526	0
MS Hostivická s.r.o. (MS AKVI II s.r.o. k 31. 12. 2021)	0	0
MS Ivanovická s.r.o.	0	0
MS3M Group s.r.o.	28 827	-
Reálná hodnota finančních investic v dceřiných společnostech celkem	119 626	293 513

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty, případně drží majetkové účasti na dalších nemovitostních dceřiných společnostech.

Vůči stavu k 31. 12. 2021 nedošlo k větším změnám v portfoliu majetkových účastí. Dceřiná společnost MS AKVI II s.r.o. jako nástupnická společnost zfúzovala se svojí dceřinou společností MS Hostivická s.r.o. (zanikající společnost) a převzala její obchodní firmu. Portfolio bylo v roce 2022 rozšířeno o dceřinou společnost MS3M Group s.r.o., která byla založena a drží majetkové účasti na dalších nemovitostních dceřiných společnostech. U dceřiné společnosti MS Sokolovská office s.r.o. došlo k navrácení části příplatku mimo základní kapitál a v důsledku ke snížení hodnoty majetkové účasti. 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. 2021	293 513
Pořízení nové majetkové účasti	3
Navrácení části příplatku mimo základní kapitál z dceřiné společnosti	-54 749
Přecenění reálné hodnoty uznané ve výsledku hospodaření	-119 141
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	119 626

7.5 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
MS Michelská development s.r.o.	22 466	93 410
MS Senohrabská s.r.o.	48 705	43 255
MS Sokolovská office s.r.o.	-	24
MS Hostivická s.r.o.	170 471	83 356
MS AKVI II s.r.o.	-	33 641
MS Trnitá 1 s.r.o.	863 343	675 462
MS Ivanovická s.r.o.	208 962	233 569
MS Vídeňská s.r.o.	5 692	102 953
MS Byty Kobylisy s.r.o.	39 772	-
MS AKVI V s.r.o.	41 073	-
Naběhlá hodnota poskytnutých zápůjček celkem	1 400 484	1 265 670
Přecenění na reálnou hodnotu	-131 437	-
Reálná hodnota poskytnutých zápůjček celkem	1 269 047	1 265 670

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

Sesouhlasení účetní hodnoty k 31. 12. 2022 vůči stavu k 31. 12. 2021 a vývoj během roku 2022 zobrazuje následující tabulka:

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté zápůjčky
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 265 670
Nově poskytnuté zápůjčky	308 164
Splátky poskytnutých zápůjček	-272 174
Přijaté úroky	-58 339

Přecenění reálné hodnoty	25 725
Naběhlé úrokové výnosy	157 164
Úprava na reálné ocenění	-131 439
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 269 047

7.6 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 – nominální hodnota	1 000 000	1 000 000
Diskont z titulu transakčních nákladů	-	-34 462
Naběhlý úrok	25 455	25 455
Úprava ocenění na reálnou hodnotu	-20 000	-
Emitované dluhopisy v reálném ocenění k 31. 12. 2022 / v naběhlé hodnotě k 31. 12. 2021	1 005 455	990 993
Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek	980 000	965 538
krátkodobě splatný zůstatek	25 455	25 455

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) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 2 000 000 tis. Kč do 15. června 2022, která však nebyla využita. Dluhopisy přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. a jsou cenným papírem obchodovaným na regulovaném finančním trhu.

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

S ohledem na události popsané v části 5.1 přistoupil Fond počínaje rokem 2022 k oceňování emitovaných dluhopisů reálnou hodnotou, která byla k 31. 12. 2022 převzata z Bloomberg a úprava promítnuta do výsledku hospodaření. V souvislosti se změnou metody oceňování došlo k přeúčtování transakčních nákladů v celé výši do výsledku hospodaření.

Krátkodobě splatný zůstatek emitovaných dluhopisů odpovídá naběhlým úrokovým nákladům za období od 21. 7. 2022 do 31. 12. 2022 a 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 2022.

7.7 Přijaté úvěry

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Úvěr od MS-INVEST a.s. – dlouhodobě splatný	220 471	237 000
Úvěr od MS-INVEST a.s. – krátkodobě splatný	-	30
Přijaté úvěry celkem	220 471	237 030

Dlouhodobě splatný úvěr

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

S ohledem na události popsané v části 5.1 přistoupil Fond počínaje rokem 2022 k oceňování přijatých úvěrů reálnou hodnotou, která byla k 31. 12. 2022 stanovena jako současná hodnota očekávaných peněžních toků diskontovaná aktuální tržní úrokovou sazbou.

Účetní hodnota přijatého úvěru je odvozena od následujících složek:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Jistina úvěru	235 000	233 000
Naběhlé úrokové náklady	2 917	3 715
Dopad přecenění z modifikace podmínek	-	285
Úprava reálného ocenění	-17 446	-
Přijaté úvěry celkem	220 471	237 000

Krátkodobě splatný úvěr

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

7.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Obchodní závazky	930	412
Závazky související s emisí dluhopisů	-	3 880
Obchodní a jiné závazky celkem	930	4 292

Účetní hodnota 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.

Závazky související s emisí dluhopisů představují část transakčních nákladů zúčtovaných v roce 2021 při emisí dluhopisů, avšak jejich splatnost byla odložena o 12 měsíců a k uhrazení došlo v červenc 2022.

7.9 Ztráta z přecenění finančních aktiv

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022
Závazky z titulu emise investičních akcií	121 000
Konečný zůstatek	121 000

Závazky z titulu emise investičních akcií jsou tvořeny příplatkem mimo základní kapitál, vloženým do společnosti před změnou právní formy na investiční fond SICAV. Při přechodu na investiční fond SICAV bylo rozhodnuto o úpisu akcií v hodnotě 121 000 tis. Kč. K 31.12.2022 nebyly investiční akcie upsány a v účetnictví je tak z toho titulu evidován závazek.

7.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, jsou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu.

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

<i>V kusech</i>	Rok končící 31. 12. 2022
Počáteční zůstatek	-
Emise investičních akcií – třída Z	207 000 000
Konečný zůstatek	207 000 000

Investiční akcie třídy A byly emitovány v srpnu 2022 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. 2022
Počáteční zůstatek	-
Emise investičních akcií – třída A	16 000 000
Konečný zůstatek	16 000 000

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

31. 12. 2022	31. 12. 2021
--------------	--------------

Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	45 874	-
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída Z	0,1407	-
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída A	1,0471	-

7.11 Ztráta z přecenění finančních aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022
Změna reálné hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech	-119 141
Změna reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společností	25 725
Zisk z přecenění investic do dceřiných společností celkem	-93 415

K 31. 12. 2022 došlo k úpravě reálného ocenění nemovitostí umístěných v dceřiných společnostech, které se ekvivalentně promítá do úpravy reálného ocenění majetkových účastí a zápůjček poskytnutých těmto dceřiným společností. V důsledku makroekonomických změn, zejména vlivem výrazného meziročního růstu úrokových sazeb, byly reálné hodnoty některých držených investic odhadnuty k 31. 12. 2022 v nižší výši, než činil odhad reálné hodnoty k 31. 12. 2021 a důsledkem je tak uznání ztráty z přecenění ve výsledku hospodaření.

7.12 Ztráta z přecenění finančních závazků

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022
Změna reálné hodnoty emitovaných dluhopisů	-71 462
Změna reálné hodnoty přijatých úvěrů	-5 793
Ztráta z přecenění finančních závazků celkem	-77 255

7.13 Správa a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022
Správa a vedení Fondu / Společnosti	1 683
Ekonomické a právní služby	1 935
Poplatek depozitářů	726
Ostatní poplatky	3
Správa a ekonomické a právní služby celkem	4 327

7.14 Daň ze zisku

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022	Období od 31. 3. 2021 do 31. 12. 2021
Splatný daňový náklad za běžné období	-	3 506
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	-	3 506

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2022	Období od 31. 3. 2021 do 31. 12. 2021
Ztráta před zdaněním za běžné období	-173 589	205 868
Zákonná daňová sazba	5 %	19 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	-8 679	39 115
Dopad nedaňových náklad / výnosů	8 679	-35 609
Daňová ztráta neuznaná při vzniku odložené daňové pohledávky	-	-
Celkový daňový náklad	-	3 506
Efektivní daňová sazba	0 %	1,70 %

8 Transakce se spřízněnými stranami

8.1 Osoba ovládající

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

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

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

8.2 Dceřiné společnosti

Fond drží majetkové účasti v následujících dceřiných společnostech, které nekonsoliduje vzhledem ke svému statusu investiční společnosti. Majetkové účasti jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz 7.3). V roce 2022 došlo k rozšíření portfolia o jednu nově založenou dceřinou společnost:

<i>v tis. Kč</i>	IČ	Podíl
MS Hostivická s.r.o. (MS AKVI II s.r.o. k 31. 12. 2021)	09515096	100 %
MS Ivanovická s.r.o.	09536914	100 %
MS Michelská development s.r.o.	10824545	100 %
MS Senohrabská s.r.o.	10824570	100 %
MS Sokolovská office s.r.o.	10824618	100 %
MS Trnitá 1 s.r.o.	09514961	100 %
MS Vídeňská s.r.o.	09515046	100 %
MS3M Group s.r.o.	17650950	100 %

8.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

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

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

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

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám (viz 7.4)	1 269 047	1 265 670
Přijaté úvěry od spřízněných stran (viz 7.6)	220 471	237 030

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

8.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností CODYA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci člena správní rady Fondu a při výkonu funkce ji za prezentované období zastupoval Ing. Robert Hlava. Za rok končící 31. 12. 2022 byla Fondu vyúčtována odměna ve výši 1 320 tis. Kč.

9 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

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

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

V tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Finanční aktiva		
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 388 673	1 559 183
<i>Majetkové účasti</i>	119 626	293 513
<i>Poskytnuté zápůjčky</i>	1 269 047	1 265 670
Ostatní pohledávky	2	3
Peněžní prostředky v naběhlé hodnotě	2 286	1 097
Aktiva celkem	1 390 959	1 560 283
Finanční závazky		
Závazky oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	1 392 800	282 130
<i>Emitované dluhopisy</i>	1 005 455	990 993
<i>Přijaté úvěry</i>	220 471	237 030
<i>Závazky vůči držitelům investičních akcií</i>	45 874	-
<i>Závazky z titulu emise investičních akcií</i>	121 000	-
Obchodní a jiné závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	930	4 292
Závazky celkem	1 393 730	1 232 285

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

9.1 Úvěrové (kreditní) riziko

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

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. 2022 (v tis. Kč):

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Emitované dluhopisy	5,70 %	1 005 455	1 228 000	57 000	1 171 000
Přijaté úvěry	12,60 %	220 471	364 100	-	364 100
Obchodní a jiné závazky	x	930	930	930	-
Celkem	x	1 226 856	1 593 030	57 930	1 535 100

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Poskytnuté zápůjčky		1 269 047	1 400 484	-	1 400 484
Obchodní pohledávky	x	2	2	2	-
Peněžní prostředky	x	2 286	2 286	2 286	-
Celkem	x	1 271 335	1 402 772	2 288	1 400 484

Čistý peněžní tok	x	44 479	-190 257	-55 642	-134 616
--------------------------	----------	---------------	-----------------	----------------	-----------------

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků a aktiv Fondu a z nich vyplývající čistá pozice k 31. 12. 2021 (v tis. Kč):

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

K 31. 12. 2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let
Poskytnuté zápůjčky		1 265 670	1 265 670	-	1 265 670
Obchodní pohledávky	x	3	3	3	-
Peněžní prostředky	x	1 097	1 097	1 097	-
Celkem	x	1 266 770	1 266 770	1 100	1 265 670

Čistý peněžní tok	x	34 445	-376 510	-60 192	-316 318
--------------------------	----------	---------------	-----------------	----------------	-----------------

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

9.3 Měnové riziko

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

Za prezentované období Fond nerealizoval žádné cizoměnové operace, k 31. 12. 2022 neeviduje žádné cizoměnové zůstatky peněžních aktiv a závazků a není tak vystaven aktuálně měnovému riziku. Ve výsledku hospodaření není zachycen žádný dopad kurzových přepočtů.

9.4 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Vzhledem k ocenění poskytnutých zápůjček i finančních závazků reálnou hodnotou, je změna tržní úrokové sazby promítnuta do úpravy ocenění. Vzhledem k úročení finančních aktiv a finančních závazků, Fond není vystaven úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb z titulu změny úrokové sazby.

9.5 Vývoj dluhů z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Emitované dluhopisy	Přijaté úvěry	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2021	-	-	-
peněžní tok – emise dluhopisů	1 004 734	-	1 004 734
peněžní tok – transakční emisní výdaje	-33 509	-	-33 509
peněžní tok – příjem z čerpaných úvěrů	-	253 000	253 000
peněžní tok – splátky úvěrů	-	-20 000	-20 000
naběhlé úrokové náklady	19 767	4 030	23 797
Konečný zůstatek k 31. 12. 2021	990 993	237 030	1 228 023
peněžní tok – příjem z čerpaných úvěrů	-	2 000	2 000
peněžní tok – splátky úvěrů	-	-30	-30
peněžní tok – placené úroky	-57 000	-24 322	-24 322
přecenění reálné hodnoty	71 462	5 793	77 255
Konečný zůstatek k 31. 12. 2022	1 005 455	220 471	1 225 926

9.6 Citlivostní analýza

<i>v tis. Kč</i>	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	119 626 * 15 %	0	17 944
Úrokové riziko úvěrů	1 269 047 * 1 %	12 690	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

10 Oceňování reálnou hodnotou

Fond k 31. 12. 2022 prezentuje investice do dceřiných společností a související finanční závazky v reálné hodnotě na pokračující bázi.

Reálná hodnota investic do dceřiných společností

Reálná hodnota investic do dceřiných společností je dána reálným oceněním nemovitostí, resp. nemovitostních projektů umístěných v dceřiných společnostech. Fond reálné ocenění stanovuje za pomoci externího nezávislého znalce v oboru a vychází z reálného ocenění majetkové podstaty (nemovitostí) dceřiných společností. V důsledku negativního vývoje makroekonomických veličin, které dopadají na činnost Fondu, zejména pak růst úrokových

sazeb, došlo k poklesu reálné hodnoty u vybraných majetkových účastí k 31. 12. 2022 oproti stavu ke konci roku 2021.

Při oceňování jsou používány následující metody:

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Reálná hodnota emitovaných dluhopisů a obdobných finančních závazků

Emitované dluhopisy a přijatý úvěr jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť mají souvislost s investičními aktivy. Fond skrz tyto nástroje získal prvotní peněžní prostředky za účelem jejich následné investice a umožení těchto závazků je navázáno na realizaci investičních aktiv.

Reálná hodnota přijatého úvěru je kalkulována jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby. Reálná hodnota emitovaných dluhopisů je stanovena na základě tržního kurzu získaného z portálu Bloomberg.

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií

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

Fond k 31. 12. 2022 oceňuje na pokračující bázi svá finanční aktiva i finanční závazky, přičemž reálná hodnota je stanovena v následujících úrovních

Hierarchie reálných hodnot

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- 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
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

Vstupy na úrovních 2 a 3

Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek

- Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, 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.)

Podfond nepoužívá pro ocenění finančních nástrojů vstupy jiné než na úrovni 2 a 3.

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

V tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 31/12/2022		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	119 626
Poskytnuté zápůjčky	-	-	1 269 047
Obchodní pohledávky	-	-	2
Peněžní prostředky	-	2 286	-
Emitované dluhopisy	-1 005 455	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-220 471
Obchodní závazky	-	-	-930

V průběhu období nedošlo k žádným přesunům mezi kategoriemi.

Techniky, metody a nepozorovatelné vstupy ocenění aktiv a závazků spadajících do 3. úrovně ocenění reálnou hodnotou

Ocenění bylo stanoveno s využitím následujících technik, metod a nepozorovatelných vstupů:

tis. Kč	Reálná hodnota (Úroveň 3)	Oceňovací technika	Použité nepozorovatelné vstupy
Aktiva			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	119 626	Substanční metoda (ocenění celých společností)	Finanční výkazy společností k 31.12.2022
		Porovnávací metoda (ocenění pozemků k výstavbě a pronajímajících společností)	Ceny pozemků a nemovitostí v příslušných regionech za m ² upravené o srovnávací koeficienty
		Reziduální metoda (ocenění projektů ve výstavbě)	Očekávané výnosy z pronájmů/prodeje nemovitostí Kapitalizační míra Profit developera
		Výnosová metoda (ocenění dokončených projektů k budoucímu pronajmu)	Plánované budoucí nájemné Odhad budoucí inflace Úroková sazba
Poskytnuté zápůjčky	1 269 047	Model DCF	Analýza bonity dlužníka na základě finančních výkazů
Závazky			
Přijaté úvěry	220 471	Model DCF	Analýza bonity dlužníka na základě finančních výkazů

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

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

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

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Přijaté úvěry a emitované dluhopisy Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou. U ostatních pasiv se jejich ocenění v účetní závěrce významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění

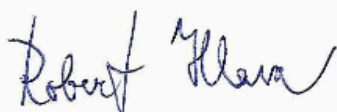
	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	45 874	-
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída Z	207 000 000	-
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída Z	0,1407	-
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída A	16 000 000	-
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída A	1,0471	-

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 schválena a vydána ke zveřejnění dne 28. dubna 2023.



CODYA investiční společnost, a.s.

člen správní rady

Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce

Část III: Zpráva nezávislého auditora

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

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 694/100a, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 107 20 855, (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. 2022, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. k 31. 12. 2022 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, 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 jsme na společnosti nezávislí a 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.

Ocenění majetkových účastí reálnou hodnotou

Společnost je vlastníkem podílů v nemovitostních společnostech, které jsou v účetní závěrce vykázány v reálné hodnotě v celkové výši 119 626 tis. Kč (viz bod 7.4 přílohy účetní závěrky) a oceněné pomocí majetkové hodnoty. Významným vstupem do majetkové hodnoty je ocenění nemovitostí vlastněných jednotlivými společnostmi, které je provedeno porovnávací, výnosovou nebo residuální metodou dle typu společnosti a fáze projektu. Reálná hodnota nemovitostí je stanovena s použitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů a dále spolupráci s externími experty na oceňování. Nejvýznamnější odhady a úsudky se týkají zejména výběru vhodných srovnatelných nemovitostí, dále stanovení korekčních koeficientů a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu. U výnosové a residuální metody, mimo výše uvedené, řadíme mezi nejvýznamnější odhady stanovení budoucích peněžních toků souvisejících s výstavbou projektů a diskontní sazby pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků. Rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období. K 31.12.2022 byla vykázána ztráta zisk z přecenění ve výši 119 141 tis. Kč (viz bod 7.4 přílohy účetní závěrky).

Pro posouzení ocenění investičního nemovitého majetku jsme zapojili naše interní experty na oceňování, se kterými jsme provedli přehodnocení výsledků ocenění jednotlivých investičních nemovitých majetků. Ověřovali jsme, zda se výsledné ocenění nachází v intervalu reálné hodnoty, zda jsou použity vhodné metody, postupy a parametry, zda je výpočet ocenění správný a znalecký posudek obsahuje všechny formální náležitosti. U vstupních dat jsme prověřili jejich správnost a úplnost. Následně jsme prověřili výsledné ocenění účastí v nemovitostních společnostech vypočtených majetkovou účetní hodnotou.

Informace o finančních aktivech v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v části 7.4.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční 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 3M FUND MSI SICAV, a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány ve významných ohledech 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. za účetní závěrku

Správní rada společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. 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 3M FUND MSI SICAV, a.s. 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 3M FUND MSI SICAV, a.s. uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. 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 společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. 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 22. června 2022 určila valná hromada 3M FUND MSI SICAV, a.s. Auditorem společnosti jsme Nepřetržitě dva roky.

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 28. 4. 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky 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. 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Statutární auditor odpovědný za zakázku Ing. Lukáš Hendrych je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti 3M FUND MSI SICAV, a.s. k 31. 12. 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.



Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
V Parku 2316/12
Praha 4 - Chodov
148 00

V Praze dne 28. 4. 2023

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169