

**Pololetní finanční zpráva společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s.
za období od 1. 1. do 30. 6. 2026**

Obsah

Část I: Všeobecné informace	3
1. Základní informace o společnosti	3
2. Popis podnikatelské činnosti	4
3. Struktura skupiny	8
4. Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti	9
Část II: Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2026	10

Část I: Všeobecné informace

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

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

Srovnávacím obdobím společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je u výkazu finanční situace 31.12.2025 a u výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích období od 1.1.2025 až 30.6.2025.

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

1. Základní informace o společnosti

3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Společnost“ nebo též „Emitent“ či „Fond“) se sídlem Sokolovská 694/100a, 186 00 Praha 8, Česká republika, byla založena zakladatelským právním jednáním a zapsána do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26213 dne 31. 3. 2021. Identifikační číslo Společnosti je 107 20 855. Do 12. 1. 2022 působila pod obchodní firmou 3M FUND MSI a.s. Webové stránky Společnosti jsou www.3mfund.cz. Hlavním místem výkonu činnosti Společnosti je zároveň sídlem Společnosti. Tel. 224 941 518. Dne 1. 1. 2022 došlo k přeměnění společnosti 3M FUND MSI a.s. na fond kvalifikovaných investorů a k jeho zápisu do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZISIF“). Společnost od 1. 1. 2022 tedy nese název 3M FUND MSI SICAV a.s. Do Obchodního rejstříku byly změněné údaje zapsány 12. 1. 2022. Členem správní rady se stala společnost CODYA investiční společnost, a.s. se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole, IČ 06876897, která vykonává obhospodařování a administraci. Společnost může vydávat zakladatelské akcie a investiční akcie.

Společnost se řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

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

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

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

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

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

3M FUND MSI SICAV a.s. pověřila v první polovině roku 2026 J&T BANKU a.s. k umístění nového dluhopisového programu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do výše až 2.500.000.000 Kč vydané jako zaknihované cenné papíry dle českého práva („Dluhopisy“), které budou vydávány v rámci programu formou jednotlivých emisí dluhopisů („Emise“).

Základní prospekt dluhopisů vydávaných v rámci nabídkového programu z roku 2026 s maximální celkovou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených dluhopisů 2 500 000 000 Kč a s dobou trvání programu 10 let byl na základě žádosti učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky č. j.: 2026/072880/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2026/00264/CNB/653 ze dne 20. 5. 2026, které nabylo právní moci dne 21. 5. 2026. V rámci dluhopisového programu byly vydány zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem v celkové jmenovité hodnotě Emise 800.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.350.000.000 Kč splatné v roce 2031, ISIN CZ0003583742. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen zkrácený název Emise „3MFUND MSI 7,90/31“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 80.000 kusů resp. 135.000 kusů při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise. Datum emise bylo 16.6.2026 a Den konečné splatnosti je 16.6.2031.

2. Popis podnikatelské činnosti

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

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

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

Stav obecně	Nemovitostní projekt celý zkolaudován
Popis projektu	Projekt se skládá z rezidenční části (budovy B1 až B6), kterou tvoří 195 bytových jednotek a atelierů s dispozicemi 1+kk až 5+kk a dvou administrativních částí (budov A1 a A2). V parteru jsou dále umístěny retailové prostory. Projekt byl rozdělen na etapy. Parkování je zajištěno ve 2 podzemních podlažích a 1 nadzemním podlaží (objekt G), přičemž výstavba garážových stání probíhá v rámci 1.etapy. - 1.etapa zahrnuje rezidenční část (195 bytů a atelierů s podlahovou plochou 11 699 m ² a 245 garážových stání), retail v rezidenční části (užitná plocha 832 m ²), administrativní budova A2 (hrubá nájemní plocha 8 169 m ² , z toho 7 282 m ² kanceláře, 555 m ² komerce a 332 m ² sklady) a 112 garážových stání. Téměř všechny bytové jednotky z 1. etapy již byly vyprodány. - 2.etapa zahrnuje rezidenční část (byty a ateliéry s užitnou plochou 5 600 m ²), kanceláře cca 590 m ² a cca 590 m ² retailu) a 98 garážových stání.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Trnitá v Brně – Trnitá. Tato takzvaná Jižní čtvrť představuje jedno z nejdůležitějších rozvojových území v Brně a postupně zde vzniká nové administrativní centrum Brna. Dalšími benefity jsou docházková vzdálenost do centra, výhled na Petrov, revitalizované oblasti řeky Svatky, parků a také nového nádraží. V pěší blízkosti je autobusové nádraží a obchodní centrum Vaňkovka. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.
Stav	1. i 2. etapa zkolaudována a prodána, kromě celé kancelářské budovy A2, hledá se kupec pro prodej této budovy.

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

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

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

Na základě souhlasu statutárního orgánu byl dne 8.1.2026 snížen vlastní kapitál společnosti MS Trnitá 1 s.r.o. o 4 230 tis. Kč.

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

Stav obecně	Nemovitostní projekt zkolaudován
Popis projektu	Výstavba souboru multifunkčních objektů s podlahovou plochou bytů 5 432 m ² , kanceláří 524,4 m ² , retailu v 1.NP 2 235 m ² , 145 GS, 18 GS v zakladačích a 53 PS. - Jedná

	se o výměru pozemků 10 136 m ² , na části těchto pozemků se plánuje realizace 2.etapy výstavby projektu, která vyžaduje dokup dalších pozemků s výměrou 687 m ² . - Zahájení výstavby Q1 2023 - Kolaudace objektů proběhla postupně koncem roku 2025 a v Q1 2026
Popis lokality	Projekt se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ).
Současný stav	Všechny bytové jednotky byly již vyprodány a předány. Nyní probíhá doprodej komerčních prostor a kanceláří.

100% obchodní podíl v projektové společnosti MS Hostivická, s.r.o. koupila společnost MS AKVI II 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 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.

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

- (iii) Dne 29.6.2026 došlo k prodeji 100 % obchodních podílů ve společnostech MS Vídeňská s.r.o., MS Sokolovská office s.r.o. a 95% podílu ve společnosti MS Ivanovická s.r.o.
- (iv) Dceřiná Společnost MS3M GROUP s.r.o.

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

Stav obecně	Nemovitostní projekt zkolaudován
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu:	Výstavba souboru 4 bytových domů o podlahové ploše 8 776 m ² a 170 garážovými stáními. Projekt je rozdělen na dva hlavní bytové objekty. Prvním je objekt A, který je tvořen třemi bytovými věžemi A1, A2 a A3 na společné podnoži 1. podzemního podlaží pro technické zázemí domu a garážová stání. Druhým je bytový dům B. Součástí projektu jsou i nové inženýrské sítě a komunikace. Celkem tak vznikne 162 bytových jednotek. Na objektu A jsou z poloviny dokončené monolitické konstrukce, objekt B má dokončené pilotové založení a byly zahájeny práce na monolitických konstrukcích. Dokončení a zkolaudování všech objektů proběhlo na přelomu roku 2025/2026.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Jáchymovská v Praze 5 - Řeporyje
Současný stav	Všechny bytové jednotky kromě jediné byly prodány a předány.

Nákup společnosti MS Řeporyjská byl financován vkladem do ostatních kapitálových fondů mateřské společnosti MSI Finance II s.r.o. společností MS3M GROUP s.r.o. Na financování projektu byly v listopadu 2023 společností MSI Finance II s.r.o. vydány dluhopisy ISIN CZ0003555682 s pevným úrokovým výnosem 9,30 % p.a. o jmenovité hodnotě emise 85 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Manažerem emise je společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., emise je zajištěna zástavním právem v prvním pořadí ke 100% podílu společnosti MSI Finance II s.r.o. Celá emise dluhopisů byla dne 11.6.2026 splacena.

Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. poskytla úvěr společnosti MS Řeporyjská za účelem financování projektu Výhledy Řeporyje. Fixní úroková sazba byla stanovena na 13,4 % a splatnost 30.6.2027. Na společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. byl dále postoupen úvěr od fyzických osob v celkové výši 146 564 tis. Kč.

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

Stav	Nemovitostní projekt zkolaudována 1. etapa a připravuje se zahájení výstavby 2. etapy, která má již stavební povolení v právní moci.
Způsob nabytí	Koupě 49 % podílu
Popis projektu:	Celkově bude zastavěno území o rozloze 18 457 m ² , výstavba je rozdělena na 2 etapy, kdy v první etapě bude stavěno 48 ŘRD, v druhé etapě bude postaveno zbývajících 13 ŘRD.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Trabantská v Praze 9 - Satalice
Současný stav	K datu vydání pololetní zprávy probíhá finální doprodej rodinných domů z 1. etapy a jejich postupnému předání. Zahájení 2. etapy je předpokládáno v Q1 2027.

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

- c. Společnost MS3M GROUP koupila v prosinci roku 2024 95% podíl ve společnosti MS Slatinská s.r.o. Společnost MS Slatinská s.r.o. vlastní projekt výstavby Bytového domu v Brně - Slatina. Následně v srpnu roku 2025 byl projekt opět prodán.
- d. Společnost MS3M GROUP koupila v prosinci roku 2025 95% podíl ve společnosti MSI Finance I s.r.o., která vlastnila 42% obchodní podíl ve společnosti MS Trnitá 2, s.r.o. a zároveň ještě v září roku 2025 koupila přímý 9% podíl ve společnosti MS Trnitá2, s.r.o. Společnost MS Trnitá 2, s.r.o. vlastní developerský projekt Palác Trnitá 2.

Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Popis projektu:	<p>Projekt Palác Trnitá 2 zahrnuje tři majetkově oddělené budovy.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Budova 1 a 2: Určeny pro rezidenční bydlení s celkovou plochou 16 449 m² bytů a ateliérů a 883 m² obchodních prostor.▪ Budova 3: Nabízí bydlení o ploše 3 078 m², primárně určené ke krátkodobým pronájmům (minimálně 2–3 měsíce), cílené na studenty a zahraniční pracovníky.▪ Součástí projektu je 262 garážových stání (GS) umístěných v podzemních podlažích a v 1. nadzemním podlaží uprostřed komplexu.▪ Na střeše 1. nadzemního podlaží budou předzahrádky bytů a společné prostory.▪ Celkové území projektu zabírá plochu 5 865 m².

Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Trnitá v Brně – Trnitá. Tato takzvaná Jižní čtvrť představuje jedno z nejdůležitějších rozvojových území v Brně a postupně zde vzniká nové administrativní centrum Brna. Dalšími benefity jsou docházková vzdálenost do centra, výhled na Petrov, revitalizované oblasti řeky Svratky, parků a také nového nádraží. V přímé blízkosti je autobusové nádraží a obchodní centrum Vaňkovka. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut. Projekt se nachází v těsné blízkosti realizovaného projektu Palác Trnitá.
Současný stav	V Q1 2025 byla zahájena výstavba a v současné době probíhá stavba monolitických konstrukcí ve 4NP. Dokončení výstavby je plánováno v Q3 2028

Nákup společnosti byl financován přes MS3M GROUP společností 3M FUND MSI SICV a.s. Následně společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. poskytla finanční prostředky společnosti MS Trnitá 2 s.r.o. ve výši 219 mil. Kč s úrokovou sazbou 12,6 % p.a. na financování projektu Palác Trnitá 2. V průběhu roku 2028 je plánován zpětný odprodej 42% podílu ve společnosti MSI Finance I.

Emise dluhopisů

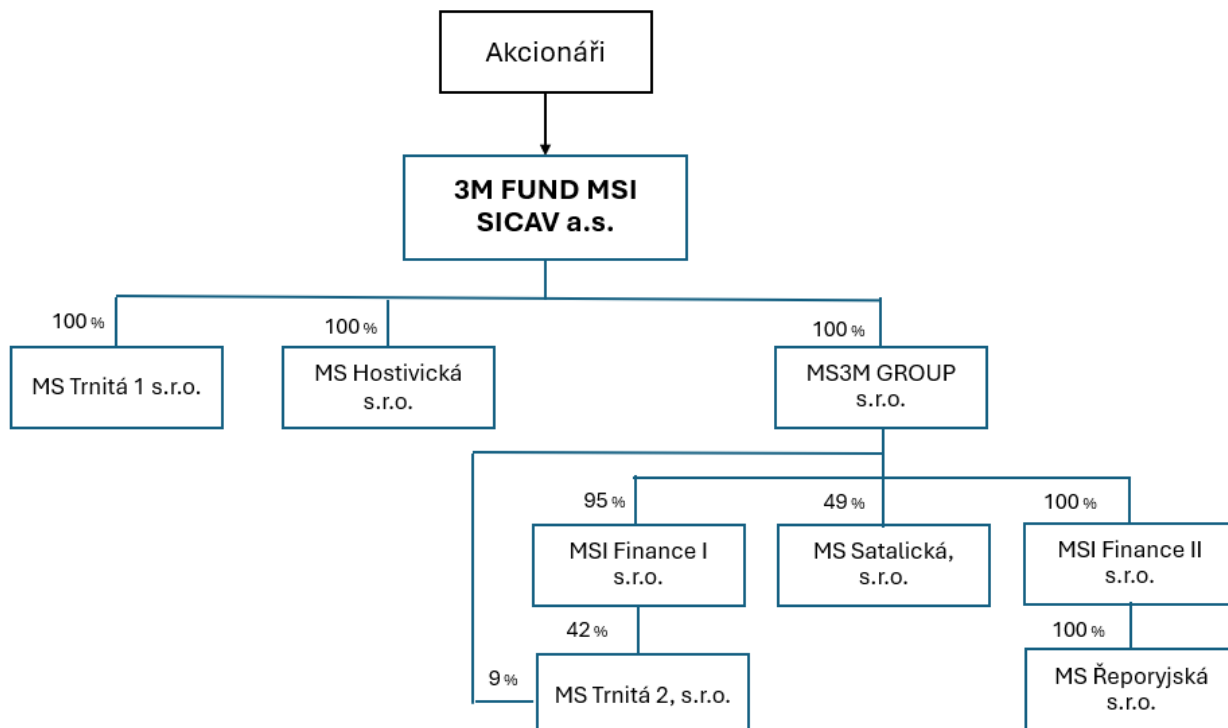
Emitent Dluhopisů, společnost 3M FUND MSI SICAV a.s., vydal dne 16.6.2026 dluhopisy 3MFUND MSI 7,90/31 ISIN CZ0003583742 v celkové jmenovité hodnotě emise 1.350.000.000 Kč. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. Dluhopisy byly vydány jako první emise v rámci dluhopisového programu. 3M FUND MSI SICAV a.s. je vydal jako pětileté dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,90 % p. a. Výplata úroku bude probíhat pololetně. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 000 CZK, předpokládaná celková nominální hodnota první emise je 800 000 000 CZK s možností navýšení až na 1 350 000 000 CZK. Dluhopisy jsou splatné v roce 2031.

Po datu mezitímní účetní závěrky došlo dne 21. července 2026 k jednorázovému splacení celé jmenovité hodnoty dluhopisů 3MFUND MSI 5,70/26, ISIN CZ0003533069v souladu s článkem 7. (Platební podmínky) Emisních podmínek.

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

3. Struktura skupiny

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



Po datu mezitímní účetní závěrky došlo k prodeji 100% podílu ve společnosti MS Hostivická s.r.o., dále došlo k prodeji podílu ve společnosti MS Satalická, s.r.o. a k prodeji společnosti MSI Finance II s.r.o.

4. Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

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

V Praze dne 29. října 2026

CODYA investiční společnost, a.s.

člen správní rady

Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce

Část II: Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící
30. června 2026

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za pololetí končící
30. června 2026**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu) (neauditovaný)	3
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (investiční část Fondu) (neauditovaný)	4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	5
Výkaz změn vlastního kapitálu	6
Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	7
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)	8
1 Obecné informace	8
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	8
3 Sezónnost	10
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty	10
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	10
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	11
5 Provozní segmenty	11
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	11
6.1 Aktiva a vlastní kapitál – neinvestiční část Fond	11
6.2 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	12
6.3 Poskytnuté zálohy jiné pohledávky	12
6.4 Investice v dceřiných společnostech	12
6.4.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	12
6.4.2 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	13
6.5 Emitované dluhopisy	13
6.6 Přijaté úvěry	14
6.7 Obchodní a jiné závazky	15
6.8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	15
6.9 Sesouhlasení závazků z financování	16
6.10 Zisk z přecenění investic do dceřiných společností	16
6.11 Ztráta z přecenění finančních závazků	17
6.12 Správa a ekonomické a právní služby	17
6.13 Daň ze zisku	17
7 Transakce se spřízněnými stranami	17
7.1 Osoba ovládající	17
7.2 Dceřiné společnosti	18
7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami	18
7.4 Odměny klíčového vedení	18
8 Řízení finančního rizika	19
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko	19
8.2 Riziko likvidity	19
8.3 Měnové riziko	20
8.4 Úrokové riziko	21
9 Oceňování reálnou hodnotou	21
9.1 Hierarchie reálných hodnot	21
9.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny	22
9.3 Citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů	23
9.4 Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3	24
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	24
11 Čistá hodnota aktiv	24
12 Události po rozvahovém dni	24
13 Schválení účetní závěrky	25

3M FUND MSI SICAV a.s.**Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)** (neauditovaný)**k 30. červnu 2026**

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025 (přepracováno)
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.2	867 209	9 250
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	6.3	2	607
Investice v dceřiných společnostech			
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4.1	424 722	905 404
Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4.2	1 209 552	1 038 109
Aktiva celkem přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 501 485	1 953 400
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		-	-
Vlastní kapitál celkem		-	-
Emitované dluhopisy	6.5	1 974 871	1 007 955
Přijaté úvěry	6.6	95 154	249 125
Obchodní závazky	6.7	37 899	915
Závazky celkem bez čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		2 107 924	1 257 995
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Závazky k držitelům investičních akcií)	6.8	393 561	695 375

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu) (neauditovaný)**k 30. červnu 2026**

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
AKTIVA			
Peněžní prostředky	6.1	30	30
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií		30	30
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	6.1	30	30
Vlastní kapitál celkem		30	30
Vlastní kapitál a závazky	6.1	30	30

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

3M FUND MSI SICAV a.s.**Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku
(investiční část Fondu) (neauditovaný)****za pololetí končící 30. června 2026***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
(Ztráta) Zisk z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.10	-5 122	49 016
Ztráta z přecenění finančních závazků	6.11	-41 021	-39 425
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.12	-40 451	-2 793
Ostatní výnosy a náklady		990	-7
Výsledek před zdaněním		-85 604	6 791
Daň ze zisku	6.13	-	-
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		-85 604	6 791
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úbytek / přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií		-85 604	6 791

Pozn.: Během pololetí končícího 30. 6. 2026, resp. 30. 6. 2025 nevznikly Fondu žádné výnosy a náklady v souvislosti se zakladatelskými akciemi (neinvestiční část Fondu).

3M FUND MSI SICAV a.s.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2026

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Peněžní toky z provozních činností			
Úbytek / Přírůstek čisté hodnoty připadající na držitele vyplatitelných investičních akcií za období		-85 604	6 791
<i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i>			
Ztráta (Zisk) z přecenění investic v dceřiných společnostech	6.10	5 122	-49 016
Ztráta z přecenění finančních závazků	6.11	41 021	39 425
Úrokové výnosy		-1 008	-18
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		605	605
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		36 984	-43
		-2 880	-2 256
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Poskytnuté zápůjčky	6.4	-238 192	-24 000
Splátky poskytnutých zápůjček	6.4	130 755	21 775
Přijaté úroky	6.4	26 748	3 243
Příjem z navrácení části investic do dceřiných společností	6.4	4 230	-
Čisté peníze z provozní činnosti Fondu		-79 339	-1 238
Peněžní toky z financování			
Příjem z emise investičních akcií	6.9	300	-
Příjem z emise dluhopisů	6.9	1 350 000	-
Výdaje spojený s nákupem vlastních dluhopisů	6.9	-413 002	-
Čisté peníze z financování		937 298	-
Čisté zvýšení peněz		857 959	-1 238
<i>Peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií</i>			
Peněžní prostředky na počátku období		9 250	4 445
Peněžní prostředky na konci období	6.2	867 209	3 207

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

3M FUND MSI SICAV a.s.**Výkaz změn vlastního kapitálu****za pololetí končící 30. června 2026** (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	30	-	-	30
Zůstatek k 30. 6. 2026	30	-	-	30

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělené výsledky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	30	-	-	30
Zůstatek k 30. 6. 2025	30	-	-	30

3M FUND MSI SICAV a.s.**Výkaz změn čistých aktiv
přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií****za pololetí končící 30. června 2026***(v tisících Kč)*

	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Počáteční zůstatek k 1. lednu	695 375	629 879
Oprava chyby (viz 4.1)	-216 510	-
Počáteční zůstatek k 1. lednu (přepracovaný)	478 865	629 879
Emise vyplatitelných investičních akcií třídy A (viz 6.8)	300	-
Úbytek / Přírůstek čistých aktiv přířaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	-85 604	6 791
Konečný zůstatek k 30. červnu (viz 6.9)	393 561	636 670

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)

1 Obecné informace

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

Fond je zapsán do seznamu investičních fondů Českou národní bankou a působí jako investiční fond kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále též „ZISIF“). Činnost Fondu spočívá ve shromažďování peněžních prostředků oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů za účelem společného investování těchto shromážděných prostředků. Pro tyto účely Fond vydává investičních akcie vedle zakladatelských akcií a je akciovou společností s proměnným základním kapitálem (tzv. SICAV). Fond se při své činnosti řídí svým statutem.

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897 se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole, která je též členem správní rady, jenž je statutárním orgánem Fondu. Při výkonu funkce investiční společnost zastupují Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

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

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

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

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v návaznosti na účetní pravidla použitá v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou též popsány významné informace týkající se použití účetních pravidel. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo u účetních pravidel k žádné podstatné změně. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, ani k rozvahovému dni, potažmo ke dni schválení mezitímní účetní závěrky neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto očekávání vedení opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících s výsledky Fondu, peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Při zpracování mezitímní účetní závěrky byl Fond uvážěn jako investiční jednotka, proto účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná a držené majetkové účasti v dceřiných společnostech a související poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem představující investice do dceřiných společností jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a úsudky učiněné při sestavování této mezitímní účetní závěrky se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přiblíženy v části 4.2.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2025, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2026 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2025:

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Novelizace upravuje oblasti, které se Fondu aktuálně netýkají, a proto novelizace neměla žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11*, které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Novelizace upravuje oblasti, které se Fondu aktuálně netýkají, a proto novelizace neměla žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy odkazující elektřinu závislou na přírodě*, která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Novelizace upravuje oblasti, které se Fondu aktuálně netýkají, a proto novelizace neměla žádný dopad do účetní závěrky.

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

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

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací a vedením definovaných výkonnostních ukazatelů.

Fond jako svoji hlavní obchodní činnost realizuje „investování do specifických aktiv“, konkrétně investice do dceřiných (nemovitostních) společností, čímž naplňuje vymezení tzv. specifické hlavní obchodní činnosti v rozsahu IFRS 18. Hlavními investičními aktivy jsou majetkové účast v dceřiných společnostech a související poskytnuté zápůjčky.

S ohledem na takto vymezenou hlavní obchodní činnost Fond očekává, že většina výnosů a nákladů bude spadat do provozní kategorie, což potvrzují předběžné závěry z analýzy uskutečněné na výsledcích k 30. 6. 2026. Fond nevykazuje žádný výnos, resp. náklad, který by spadal do kategorie investičních výnosů / nákladů. I úrokové výnosy plynoucí ze zůstatku peněz a peněžních ekvivalentů budou zahrnuty do kategorie provozních výnosů / nákladů. Do kategorie nákladů (výnosů) z financování spadá změna reálné hodnoty emitovaných dluhopisů, přijatých úvěrů a případně změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond v návaznosti na uskutečněnou prvotní analýzu dopadu IFRS 18 neočekává zásadní změny, které by s přijetím tohoto standardu od roku 2027 měly ve výkaznictví Fondu nastat.

Fond nepoužívá k veřejné komunikaci žádný ukazatel, který by spadal do nově definovaných tzv. „vedením definovaných ukazatelů výkonnosti“ a neočekává žádný dopad plynoucí z této části IFRS 18.

- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Fond.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejichž funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Fond relevantní.
- V květnu 2026 byl vydán nový standard IFRS 20 *Regulační aktiva a regulační závazky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2029 nebo později), který poskytuje nová pravidla k zachycení smluvně nárokovatelných plnění u společností v cenově regulovaných odvětvích. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V červnu 2026 byla vydána novelizace IAS 28 *Investice do přidružených a společných podniků: Volba reálné hodnoty* (účinnost pro účetní závěrky, v nichž je použita IFRS 18). Novelizace upřesňuje možnost použití ocenění reálnou hodnotou namísto použití ekvivalenční hodnoty pouze u těch entit, které mají investování do aktiv jako hlavní obchodní činnost v návaznosti na IFRS 18. Fond sice naplňuje příslušnou hlavní obchodní činnost, ale aktuálně nevykazuje účasti s podstatným vlivem nebo se spoluovládáním, jejichž zachycení spadá do rozsahu IAS 28.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 20 *Regulační aktiva a regulační závazky* (vydán v květnu 2026 s účinností od 1. 1. 2029)
- Novelizace IAS 28 *Investice do přidružených a společných podniků: Volba reálné hodnoty* (vydána v červnu 2026 s účinností navázanou na použití postupů dle IFRS 18)

3 Sezónnost

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

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty**4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

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

V průběhu mezitímního období roku 2026 nenastaly žádné nové významné události, které by vyžadovaly specifický úsudek vedení Fondu ve věci použití účetních pravidel. Nadále platí úsudky, které jsou blíže popsány v poslední roční účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2025, resp. za rok končící 31. 12. 2025. Fond provedl zpětnou opravu chyby v ocenění majetkové účasti v dceřiné společnosti.

Oprava chyby v ocenění majetkových účastí reálnou hodnotou k 31. 12. 2025

V průběhu mezitímního období byla zjištěna chyba ve stanovení reálné hodnoty majetkové účasti v dceřiné společnosti MS Hostivická s.r.o. k 31. 12. 2025. Předmětem chyby bylo nesprávné zahrnutí již zcizených bytových a nebytových jednotek do ocenění majetku dceřiné společnosti. K této situaci došlo v důsledku časového nesouladu mezi podáním návrhu na vklad a samotným zápisem do katastru nemovitostí. Po podpisu kupních smluv a podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva zahajuje katastrální úřad zákonnou 20denní lhůtu (ochrannou lhůtu), během které je dotčený list vlastnictví označen plombou. Ačkoliv k samotnému zápisu dochází až po uplynutí této lhůty, věcně právní účinky vkladu nastávají zpětně k okamžiku podání návrhu. Ke konci účetního období roku 2025 bylo z majetku dceřiné společnosti MS Hostivická s.r.o. prodáno a řádně vyřazeno celkem 33 bytů a jeden ateliér včetně příslušenství. Vzhledem k tomu, že k rozvahovému dni byla tato změna na listu vlastnictví indikována pouze plombou, došlo při oceňování společnosti MS Hostivická s.r.o. k duplicitnímu zahrnutí těchto již prodaných jednotek do celkové hodnoty majetku dceřiné společnosti a v důsledku tak k nadhodnocení vyčíslené reálné hodnoty o 216 510 tis. Kč.

Oprava této chyby byla zachycena zpětně a zůstatky prezentované k 31. 12. 2025 jsou v této mezitímní účetní závěrce ve srovnání s poslední roční účetní závěrkou takto upraveny:

v tis. Kč	31. 12. 2025 (přepočteno)	Oprava chyby	31. 12. 2025 (zveřejněno)
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření	688 894	-216 510	905 404
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	478 865	-216 510	695 375

Vzhledem ke skutečnosti, že v mezidobí nedošlo k žádným odkupům investičních akcií, resp. k zanedbatelné emisi nových investičních akcií za původně vyhlášené kurzy, nedošlo k žádnému významnému negativnímu dopadu na investory, ani na Fond.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Fondu uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a 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 status investiční jednotky oceňuje investice v dceřiných společnostech reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. K 30. 6. 2026 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění podstaty majetkových účastí, jejich hodnota byla upravena pouze o úpravou ocenění zápůjček poskytnutých dceřiným společností.

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty. Vedení Fondu si není vědomo žádného významného rizika, které by reálné ocenění některé z držených dceřiných společností ohrožovalo. Aktualizace reálného ocenění s využitím externího expertního odhadu bude provedena při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2026.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Za první pololetí roku 2026 je splatná daň odhadována v nulové výši vzhledem k dosaženému výsledku hospodaření (první pololetí roku 2025: 0 tis. Kč), případně s ohledem na vyloučení výsledků ze zdanění. Fond nevykazuje významné difference mezi účetním a zdanitelným ziskem.

5 Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu je financování nemovitostních projektů umístěných v držených dceřiných společnostech a dopad na výsledky hospodaření je dán zejména přeceněním reálné hodnoty investic a souvisejících dluhů, které je financují. Nemovitostní projekty v dceřiných společnostech jsou realizovány na území Hlavního města Prahy a Brna. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této mezitímní účetní závěrce je proto třeba vnímat také za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Aktiva a vlastní kapitál – neinvestiční část Fondu

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peněžní prostředky	30	30
Aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií	30	30
Základní kapitál	30	30
Vlastní kapitál celkem	30	30

Základní kapitál společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je k 30. 6. 2026 tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 30 000 ks zakladatelských akcií. Nominální hodnota zakladatelské akcie činí 1 Kč a celková výše základního kapitálu je tak 30 tis. Kč.

Základní kapitál je plně splacen a s každou akcií je spojeno sto hlasů při rozhodování na valné hromadě. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na činnosti Fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

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

6.2 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peněžní prostředky volně disponibilní v rámci investiční činnosti Fondu	867 209	9 250

Peněžní prostředky

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

Nepeněžní transakce

V průběhu mezitímního období roku 2026 došlo k následujícím významným nepeněžním transakcím, které by měly dopad do výkazu peněžních toků:

- Fond uzavřel smlouvu o úvěru se společností MSI Capital s.r.o., která současně převzala postoupením pohledávky od společnosti MS-INVEST a.s. úvěr ve výši 259 479 tis. Kč (jistina 246 000 tis. Kč a naběhlé úroky 13 479 tis. Kč); a
- souběžně Fond prodal společnosti MSI Capital s.r.o. majetkové účasti v dceřiných společnostech MS Ivanovická s.r.o., MS Vídeňská s.r.o. a MS Sokolovská office, s.r.o. za celkovou prodejní cenu 165 074 tis. Kč, přičemž pohledávka z prodeje byla plně započtena vůči zůstatku poskytnutého úvěru (259 479 tis. Kč).

6.3 Poskytnuté zálohy jiné pohledávky

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Poskytnuté zálohy a náklady příštích období	-	605
Ostatní pohledávky	2	2
Poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky	2	607

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

6.4 Investice v dceřiných společnostech

Investice v dceřiných společnostech tvoří reálná hodnota majetkové účasti a reálná hodnota související poskytnuté zápůjčky.

6.4.1 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

K 30. 6. 2026, resp. 31. 12. 2025 drží Fond následující majetkové účasti v investičních – nemovitostních dceřiných společnostech, které oceňuje reálnou hodnotou:

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
MS Trnitá 1 s.r.o. (100 %)	421 805	420 766
MS3M Group s.r.o. (100 %)	2 917	60 778
MS Hostivická s.r.o. (100 %)	0	269 453
MS Ivanovická s.r.o. (95 %)	-	67 215
MS Vídeňská s.r.o. (100 %)	-	45 720
MS Sokolovská office s.r.o. (100 %)	-	41 472
Reálná hodnota investic v dceřiných společnostech celkem	424 722	905 404

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty, případně drží majetkové účasti na dalších nemovitostních dceřiných společnostech (konkrétně MS3M Group s.r.o.).

K 30. 6. 2026 Fond nepřistoupil k aktualizaci reálného ocenění podstaty majetkových účastí na základě externího expertního ocenění. Ocenění je oproti stavu k 31. 12. 2025 upraveno o změnu reálného ocenění zápůjček poskytnutých dceřiným společností a dále se do celkové hodnoty investic promítly změny vlivem prodeje třech účastí – MS Ivanovická s.r.o., MS Vídeňská s.r.o. a MS Sokolovská office s.r.o. – na konci června 2026.

Dceřiné společnosti jsou účelovými jednotkami, v nichž jsou vedeny nemovitostní projekty. Vedení Fondu si není vědomo žádné náhlé změny okolností ovlivňující reálné ocenění některé z držení dceřiných společností a bylo by důvodem k provedení aktualizace ocenění. Aktualizace reálného ocenění bude provedena nejpozději při zpracování roční účetní závěrky k 31. 12. 2026.

Následující tabulka zobrazuje vývoj v ocenění majetkových účastí v průběhu mezitímního období roku 2026:

<i>v tis. Kč</i>	Majetkové účasti
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	905 404
Oprava chyby v ocenění MS Hostivická s.r.o. (viz 4.1)	-216 510
Reálná hodnota k 31. 12. 2025	688 894
Vratka příplatku mimo základní kapitál MS Trnitá 1 s.r.o.	-4 230
Prodej majetkových účastí (MS Ivanovická s.r.o., MS Vídeňská s.r.o. a MS Sokolovská office s.r.o.)	-165 074
Přecenění reálné hodnoty uznané ve výsledku hospodaření	-94 868
Reálná hodnota k 30. 6. 2026	424 722

Bližší informace k dceřiným společnostem a nemovitostním projektům, které jsou v nich umístěny, jsou obsaženy v poslední roční účetní závěrce zpracované k 31. 12. 2025.

6.4.2 Poskytnuté zápůjčky v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
MS Trnitá 2, s.r.o.	474 541	221 603
MS Hostivická s.r.o.	256 255	308 951
MS Satalická, s.r.o.	206 384	193 524
MS Řeporyjská, s.r.o.	172 308	215 974
MS Ivanovická s.r.o.	-	13 231
MS Vídeňská s.r.o.	-	11 715
Naběhlá hodnota poskytnutých zápůjček celkem	1 109 488	964 998
Přecenění na reálnou hodnotu	100 064	73 111
Reálná hodnota poskytnutých zápůjček celkem	1 209 552	1 038 109

Fond financuje skrz poskytnuté zápůjčky akvizice a realizace nemovitostních projektů v jím držených dceřiných společnostech a ty tak představují podstatnou část celkové investice Fondu do dceřiných společností. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v rozmezí 12,60 % až 13,40 % p.a. a jsou splatné v roce 2026 až 2029, což má návaznost na střednědobý plán realizace nemovitostních projektů v dceřiných společnostech. Zápůjčky jsou poskytnuty bez konkrétního zajištění, avšak dlužníkem jsou dceřiné společnosti a jsou tak zajištěny čistými aktivy těchto společností.

V průběhu mezitímního období roku 2026 došlo k následujícímu vývoji v hodnotě poskytnutých zápůjček:

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté zápůjčky
Zůstatek k 31. 12. 2025	1 038 109
Nově poskytnuté zápůjčky	238 192
Splátky poskytnutých zápůjček	-130 755
Přijaté úroky	-25 740
Naběhlé úrokové výnosy	62 793
Úprava reálného ocenění	26 953
Zůstatek k 30. 6. 2026	1 209 552

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

6.5 Emitované dluhopisy

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 7,90/31 v reálné hodnotě	1 333 898	-
Nominální hodnota	1 350 000	-
Naběhlý úrok	4 148	-
Úprava reálného ocenění	-20 250	-

Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 v reálné hodnotě	640 973	1 007 955
Nominální hodnota	607 230	1 000 000
Naběhlý úrok	33 743	25 455
Úprava reálného ocenění	-	-17 500
Emitované dluhopisy celkem v reálné hodnotě	1 974 871	1 007 955
Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek	1 329 750	982 500
krátkodobě splatný zůstatek	645 121	25 455

Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 7,90/31

Dluhopisy 3M FUND MSI 7,90/31 (ISIN CZ0003583742) byly emitovány dne 16. 6. 2026 v celkové nominální hodnotě 1 350 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) a byly současně přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., tj. jsou cenným papírem obchodovaným na regulovaném finančním trhu.

Dluhopisy jsou fixně úročeny (7,90 % p.a.) se splatností úroku – kupónu dvakrát ročně, vždy k 16. 6. a 16. 12. Nominální hodnota dluhopisů je splatná jednorázově po pěti letech k 16. 6. 2031.

Fond oceňuje finanční závazek z emitovaných dluhopisů reálnou hodnotou, která je převzata k rozvahovému dni z Bloomberg. K 30. 6. 2026 byla kótovaná cena emitovaných dluhopisů na úrovni 98,5 % nominální hodnoty, přičemž změna vůči prvotnímu ocenění (emisní cena na úrovni nominální hodnoty) byla uznána ve výsledku hospodaření za první pololetí roku 2026.

Emitované dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26

Dluhopisy 3M FUND MSI 5,70/26 (ISIN CZ0003533069) byly emitovány dne 21. července 2021 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) a byly současně přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., tj. jsou cenným papírem obchodovaným na regulovaném finančním trhu.

Dluhopisy jsou fixně úročeny (5,70 % p.a.) se splatností úroku – kupónu jednou ročně, vždy k 21. 7. Nominální hodnota dluhopisů je splatná jednorázově po čtyřech letech k 21. 7. 2026.

V červnu 2026 Fond nakoupil 39 277 ks vlastních dluhopisů za 413 002 tis. Kč od investorů, kteří měli zájem vyměnit prvotní dluhopisy za nově emitované dluhopisy. K 30. 6. 2026 reálná hodnota vlastních dluhopisů snižuje celkový závazek z titulu emitovaných dluhopisů na hodnotu emitovaných dluhopisů evidovaných nadále v oběhu. K 21. 7. 2026 byly dluhopisy plně splaceny a emise v plném rozsahu ukončena.

Fond oceňuje finanční závazek z emitovaných dluhopisů reálnou hodnotou, která je k 30. 6. 2026 s ohledem na splatnost dluhopisů k 21. 7. 2026 na úrovni naběhlé hodnoty.

Krátkodobě splatný zůstatek

Krátkodobě splatný zůstatek emitovaných dluhopisů odpovídá naběhlým úrokovým nákladům a nominální hodnoty dluhopisů 3M FUND MSI 5,70/26.

6.6 Přijaté úvěry

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Úvěr od MSI Capital s.r.o.	95 154	-
Úvěr od MS-INVEST a.s.	-	249 125

Přijatý úvěr od MSI Capital s.r.o.

Dne 29. 6. 2026 Fond uzavřel smlouvu o úvěru se společností MSI Capital, s.r.o. (spřízněná strana se shodnou ovládající osobou), která převzala poskytnutý úvěr od společnosti MS-INVEST a.s. v nesplacené výši 259 479 tis. Kč. Ke stejnému datu byla část zůstatku úvěru ve výši 165 074 tis. Kč započtena proti pohledávce z prodeje majetkových účastí v dceřiných společnostech. Důsledkem je nesplacený zůstatek úvěru 94 405 tis. Kč, který je splatný 15. 6. 2031 a je úročen fixní úrokovou sazbou 12 % p.a.

Úvěr je oceňován reálnou hodnotou, která je stanovena jako současná hodnota očekávaných peněžních toků diskontovaná tržní úrokovou sazbou odhadovanou k rozvahovému dni. Reálná hodnota přijatého úvěru od MSI Capital s.r.o. je složena z následujících složek:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Jistina úvěru	94 405	-
Naběhlé úrokové náklady	26	-
Úprava reálného ocenění	723	-
Přijaté úvěry celkem	95 154	-

Přijatý úvěr od MS-INVEST a.s.

Fond evidoval korporátní úvěr v celkové nominální výši 246 000 tis. Kč postupně čerpaný v minulosti od spřízněné společnosti MS-INVEST a.s. Úvěr byl splatný do 31. 12. 2026 a byl úročen fixní úrokovou sazbou 10 % p.a. Ke dni 29. 6. 2026 byl nesplacený zůstatek úvěru ve výši 259 479 tis. Kč postoupením pohledávky převeden z MS-INVEST a.s. na MSI Capital s.r.o. (viz výše).

Úvěr byl oceňován reálnou hodnotou, která byla stanovena jako současná hodnota očekávaných peněžních toků diskontovaná tržní úrokovou sazbou odhadovanou k rozvahovému dni. Reálná hodnota přijatého úvěru od MS-INVEST a.s. byla složena z následujících složek:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Jistina úvěru	-	246 000
Naběhlé úrokové náklady	-	1 348
Úprava reálného ocenění	-	1 777
Přijaté úvěry celkem	-	249 125

6.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Obchodní závazky	37 899	915

Obchodní závazky zahrnují závazky související se správou a administrací fondu, zpracováním a auditem účetní závěrky a s poskytovaným daňovým poradenstvím. K 30. 6. 2026 jsou v zůstatku zahrnuty též nevypořádané závazky vůči společností J&T BANKA, a.s. (29 000 tis. Kč) a J&T IB and Capital Markets, a.s. (7 351 tis. Kč) související s přípravou a umístěním nové emise dluhopisů na trh.

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

6.8 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

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

<i>v kusech</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Počet vydaných investičních akcií – třída A	18 132 670	17 910 036
Počet vydaných investičních akcií – třída S	206 500 000	206 500 000
Počet vydaných investičních akcií – třída Z	1 059 878 463	1 059 878 463

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

<i>V kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Rok končící 31. 12. 2025
Počáteční zůstatek	17 910 036	17 910 036
Emise investičních akcií – třída A	222 634	-
Konečný zůstatek	18 132 670	17 910 036

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

<i>V kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Rok končící 31. 12. 2025
Počáteční zůstatek	206 500 000	206 500 000
Emise investičních akcií – třída S	-	-
Konečný zůstatek	206 500 000	206 500 000

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

<i>V kusech</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Rok končící 31. 12. 2025
Počáteční zůstatek	1 059 878 463	1 059 878 463
Emise investičních akcií – třída Z	-	-
Konečný zůstatek	1 059 878 463	1 059 878 463

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

	30. 6. 2026	31. 12. 2025 (přepracováno)
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	393 561	478 865
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída Z	1,3990	1,3475
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída A	1,0933	1,1966
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč) – třída S	0,1344	0,4002

6.9 Sesouhlasení závazků z financování

Fond vykazuje následující finanční závazky, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Níže uvedená tabulka poskytuje sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků za prezentované mezitímní období roku 2026.

<i>v tis. Kč</i>	Emitované dluhopisy	Přijaté úvěry	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	Celkem
Konečný zůstatek k 31. 12. 2025	1 007 955	249 125	695 375	1 952 455
Oprava chyby (viz 4.1)	-	-	-216 510	-216 510
Konečný zůstatek k 31. 12. 2025 (přepracováno)	1 007 955	249 125	478 865	1 735 945
<i>Změny z peněžních toků z financování</i>				
emise investičních akcií	-	-	300	300
emise dluhopisů 3M FUND MSI 7,90/31	1 350 000	-	-	1 350 000
nákup vlastních dluhopisů 3M FUND MSI 5,70/26	-413 002	-	-	-413 002
Změny z peněžních toků z financování celkem	936 998	-	300	937 298
<i>Ostatní změny související se závazky</i>				
uznání úvěru od MSI Capital s.r.o.	-	94 405	-	94 405
zápočet úvěru od MS-INVEST a.s.	-	-246 000	-	-246 000
zápočet naběhlých úroků k úvěru od MS-INVEST a.s.	-	-13 479	-	-13 479
změna reálné hodnoty	29 918	11 103	-85 604	-44 583
Ostatní změny celkem	29 918	-153 971	-85 604	-209 657
Konečný zůstatek k 30. 6. 2026	1 974 871	95 154	393 561	2 463 586

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

6.10 Zisk z přecenění investic do dceřiných společností

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Změna reálné hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech (6.4.1)	-94 868	14 740
Změna reálné hodnoty zápůjček poskytnutých dceřiným společností (6.4.2)	89 746	34 276
Zisk z přecenění investic do dceřiných společností celkem	-5 122	49 016

6.11 Ztráta z přecenění finančních závazků

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Změna reálné hodnoty emitovaných dluhopisů (6.5)	-29 918	-28 500
Změna reálné hodnoty přijatých úvěrů (6.6)	-11 103	-10 925
Ztráta z přecenění finančních závazků celkem	-41 021	-39 425

6.12 Správa a ekonomické a právní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Správa a vedení Fondu	1 024	923
Náklady na emisi vydaných dluhopisů	38 023	605
Ekonomické a právní služby	899	801
Poplatek depozitáři	363	363
Ostatní poplatky	142	101
Správa a ekonomické a právní služby celkem	40 451	2 793

Vyšší náklady za mezitímní období roku 2026 jsou důsledkem nově vydaných dluhopisů (viz 6.5) a souvisejících transakčních nákladů (odměna za přípravu a umístění dluhopisů na trh), které byly uznány ve výsledku hospodaření s ohledem na oceňování emitovaných dluhopisů reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

6.13 Daň ze zisku

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
Splatný daňový náklad za běžné období	-	-
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-	-
Celkový daňový náklad	-	-

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

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 30. 6. 2026	Pololetí končící 30. 6. 2025
(Ztráta) Zisk před zdaněním za běžné období	-85 604	6 791
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad (výnos) kalkulovaný z výsledku hospodaření	-4 280	340
Dopad nedaňových náklad / výnosů	4 280	-340
Celkový daňový náklad	-	-
Efektivní daňová sazba	0 %	0 %

7 Transakce se spřízněnými stranami**7.1 Osoba ovládající**

Zakladateli Fondu, kteří mají k 30. 6. 2026 v držení zakladatelské akcie jsou následující fyzické osoby:

<i>v tis. Kč</i>	Podíl držených zakladatelských akcí k 30. 6. 2026	Podíl držených zakladatelských akcí k 31. 12. 2025
Ing. Petr Malík	33,33 %	33,33 %
Ing. Lubomír Malík	33,33 %	33,33 %
Ing. Vladimír Meister	33,33 %	33,33 %
Držitelé zakladatelských / kmenových akcií celkem	100,00 %	100,00 %

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

7.2 Dceřiné společnosti

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

v tis. Kč	IČ	30. 6. 2026	31. 12. 2025
MS Hostivická s.r.o.	09515096	100 %	100 %
MS Ivanovická s.r.o.	09536914	-	95 %
MS Sokolovská office s.r.o.	10824618	-	100 %
MS Trnitá 1 s.r.o.	09514961	100 %	100 %
MS Vídeňská s.r.o.	09515046	-	100 %
MS3M Group s.r.o.	17650950	100 %	100 %

Majetkové účasti v přímo ovládaných a držených dceřiných společnostech jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz 6.4).

7.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V červnu 2026 Fond prodal majetkové účasti v dceřiných společnostech MS Ivanovická s.r.o., MS Vídeňská s.r.o. a MS Sokolovská office s.r.o. společnosti MSI Capital s.r.o., která je spřízněnou společností skrz ovládající osoby. Pohledávka z prodeje byla započtena proti poskytnutému úvěru, který vznikl převzetím úvěru od MS-INVEST a.s. (viz 6.4.1 a 6.6).

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond poskytuje dceřiným společnostem, které nejsou konsolidované a jsou spřízněnými stranami, zápůjčky k financování nemovitostních projektů. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou v rozmezí 12,6 % až 13,4 % p.a. a jsou splatné v letech 2026 až 2029.

Zároveň Fond přijal v roce 2021 k financování provozní činnosti úvěr od společnosti MS-INVEST a.s., který je spřízněnou společností skrz ovládající osoby a který byl v červnu 2026 postoupen na společnost MSI Capital s.r.o., která je též spřízněnou společností skrz ovládající osoby. Původní úvěr byl úročen fixní úrokovou sazbou 10 % p.a. a nový úvěr je úročen fixní úrokovou sazbou 12 % a je splatný do 15. 6. 2031. Zůstatky a dopad do výsledky za prezentovaná období poskytují následující tabulky:

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám (viz 6.4)	1 209 552	1 038 109
Přijaté úvěry od spřízněných stran (viz 6.6)	95 154	249 125

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

7.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Fondu je zajišťováno společností CODYA investiční společnost, a.s., která působí ve funkci člena správní rady Fondu a při výkonu funkce ji za prezentované období zastupoval Ing. Robert Hlava, Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

Za pololetí končící 30. 6. 2026 byla do výsledku Fondu odhadnuta odměna ve výši 1 024 tis. Kč, přičemž skutečná výše odměny je kalkulována na roční bázi s ohledem na dosaženou čistou hodnotu na akcii Fondu (NAV) (první pololetí roku 2025: 923 tis. Kč).

8 Řízení finančního rizika

Finanční rizika, kterým je Fond vystaven zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující měnové (8.3) a úrokové (8.4).

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

V tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025 (přepracováno)
<u>Finanční aktiva</u>		
Investice v dceřiných společnostech v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 634 274	1 727 003
Majetkové účasti	424 722	688 894
Poskytnuté zápůjčky	1 209 552	1 038 109
Ostatní pohledávky	2	2
Peněžní prostředky v naběhlé hodnotě	867 209	9 250
Finanční aktiva celkem	2 501 483	1 736 255
<u>Finanční závazky</u>		
Závazky oceňované reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku	2 463 586	1 735 945
Emitované dluhopisy	1 974 871	1 007 955
Přijaté úvěry	95 154	249 125
Závazky vůči držitelům investičních akcií	393 561	478 865
Obchodní a jiné závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	37 899	915
Finanční závazky celkem	2 501 485	1 953 370

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.

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

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

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

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

8.2 Riziko likvidity

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

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

Zbývajících splatností nederivátových finančních závazků a aktiv Fondu a z nich vyplývajících čistá pozice k 30. 6. 2026 (v tis. Kč):

K 30. 6. 2026	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Bez splatnosti
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	1 974 871	2 525 092	748 492	1 776 600	
Přijaté úvěry	95 154	132 632	-	132 632	-
Obchodní a jiné závazky	37 899	37 899	37 899	-	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	393 561	393 561	-	-	393 561
Finanční závazky celkem	2 501 485	3 089 184	786 391	1 909 232	393 561
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	1 209 552	1 502 409	482 562	1 019 847	-
Obchodní pohledávky	2	2	2	-	-
Peněžní prostředky	867 209	867 209	867 209	-	-
Finanční aktiva celkem	2 076 763	2 369 620	1 349 773	1 019 847	
Čistý peněžní tok	-424 722	-719 564	563 382	-889 385	-393 561

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

Zbývajících splatností nederivátových finančních závazků a aktiv Fondu a z nich vyplývajících čistá pozice k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):

K 31. 12. 2025 (přepočítáno)	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Bez splatnosti
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	1 007 955	1 057 000	1 057 000	-	-
Přijaté úvěry	249 125	270 600	270 600	-	-
Obchodní a jiné závazky	915	915	915	-	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplacitelných investičních akcií	478 865	478 865	-	-	478 865
Finanční závazky celkem	1 736 860	1 807 380	1 328 515	-	478 865
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	1 038 109	1 245 809	543 128	702 681	-
Obchodní pohledávky	2	2	2	-	-
Peněžní prostředky	9 250	9 250	9 250	-	-
Finanční aktiva celkem	1 047 361	1 255 061	552 380	702 681	-
Čistý peněžní tok	-689 499	-552 319	-776 135	702 681	-478 865

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

8.3 Měnové riziko

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

Za prezentované období Fond nerealizoval žádné cizoměnové operace, k 30. 6. 2026 neeviduje žádné cizoměnové zůstatky peněžních aktiv a závazků a není tak vystaven aktuálně měnovému riziku. Ve výsledku hospodaření není zachycen žádný dopad kurzových přepočtů.

8.4 Úrokové riziko

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

9 Oceňování reálnou hodnotou

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

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

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

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

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

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

9.1 Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka poskytuje přehled finančních aktiv a finančních závazků oceněných k 30. 6. 2026 reálnou hodnotou dle úrovně hierarchie reálné hodnoty:

v tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 30. 6. 2026		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva oceněná reálnou hodnotou			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	424 722
Poskytnuté zápůjčky	-	-	1 209 552
Obchodní pohledávky	-	2	-
Peněžní prostředky	-	867 209	-

Závazky oceněné reálnou hodnotou			
Emitované dluhopisy	-1 974 871	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-95 154
Obchodní závazky	-	-37 899	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	-393 561

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

v tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2025		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3 (přepřacováno)
Aktiva oceněná reálnou hodnotou			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	688 894
Poskytnuté zápůjčky	-	-	1 038 109
Obchodní pohledávky	-	2	-
Peněžní prostředky	-	9 250	-
Závazky oceněné reálnou hodnotou			
Emitované dluhopisy	-1 007 955	-	-
Přijaté úvěry	-	-	-249 125
Obchodní závazky	-	-915	-
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	-	-	-478 865

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

9.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Reálná hodnota úrovně 2

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

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

Reálná hodnota úrovně 3

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

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

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

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 30. 6. 2026	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (přepracováno)	Oceňovací technika	Použité nepozorovatelné vstupy
Finanční aktiva				
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	424 722	688 894	Substanční metoda (ocenění celých společností)	Aktuální účetní výkazy společností k datu ocenění
			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 a prodeje nemovitostí Kapitalizační míra Profit developera
			Výnosová metoda (ocenění dokončených projektů k budoucímu pronajmu)	Plánované budoucí nájemné Odhad budoucí inflace Úroková sazba
Poskytnuté zápůjčky	1 209 552	1 038 109	Metoda diskontovaných peněžních toků	Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů
Finanční závazky				
Přijaté úvěry	95 154	249 125	Metoda diskontovaných peněžních toků	Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů

9.3 Citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů

Ocenění aktiv a závazků reálnou hodnotou úrovně 3 pomocí oceňovacích modelů využívá nepozorovatelné vstupy, které jsou přiblíženy v této části včetně analýzy citlivosti reálné hodnoty na jejich změnu. Analýza citlivosti vyjadřuje dopad na změnu čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií.

Analýza citlivosti reálného ocenění majetkových účastí v dceřiných společnostech

v tis. Kč	Reálná ocenění k 30. 6. 2026	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace majetkových účastí	424 722	4 247
v tis. Kč	Reálná ocenění k 31. 12. 2025 (přepracováno)	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií (přepracováno)
1% růst tržní valuace majetkových účastí	688 895	6 889

Analýza citlivosti reálného ocenění poskytnutých zápůjček

v tis. Kč	Reálná ocenění k 30. 6. 2026	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace poskytnutých zápůjček	1 209 552	12 095
v tis. Kč	Reálná ocenění k 31. 12. 2025	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace poskytnutých zápůjček	1 038 109	10 381

Analýza citlivosti reálného ocenění přijatých úvěrů

v tis. Kč	Reálná ocenění k 30.6.2026	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace přijatých úvěrů	95 154	-952
v tis. Kč	Reálná ocenění k 31. 12. 2025	Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií
1% růst tržní valuace přijatých úvěrů	249 125	-2 491

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

9.4 Sesouhlasení meziročního vývoje reálné hodnoty v úrovni 3

Meziroční vývoj reálné hodnoty aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot je poskytnut v části 6.4 (majetkové účasti v dceřiných společnostech a poskytnuté zápůjčky) a v části 6.6 (sesouhlasení dluhů z financování – přijaté úvěry)

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

11 Čistá hodnota aktiv

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

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

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

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

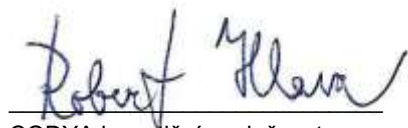
	30. 6. 2026	31. 12. 2025 (přepočítáno)
Čistá aktiva vyplývající z výkazu finanční situace (v tis. Kč)	393 561	478 865
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída A	18 132 670	17 910 036
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída A	1,3990	1,3475
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída S	206 500 000	206 500 000
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída S	1,0933	1,1966
Počet vydaných investičních akcií (v ks) – třída Z	1 059 878 463	1 059 878 463
Čistá hodnota aktiv na akcii dle ZISIF (v Kč) – třída Z	0,1344	0,4002

12 Události po rozvahovém dni

Po datu mezitímní účetní závěrky došlo k prodeji 100% podílu ve společnosti MS Hostivická s.r.o., dále došlo u dceřiné společnosti MS3M Group s.r.o. k prodeji podílů ve společnosti MS Satalická, s.r.o. a MSI Finance II s.r.o. Žádné další významné události s dopadem na finanční situaci a výkonnost Fondu nenastaly v období po rozvahovém dni a do data schválení této mezitímní účetní závěrky.

13 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29. října 2026.

A handwritten signature in blue ink, reading "Robert Hlava", is written over a horizontal line.

CODYA investiční společnost, a.s.

člen správní rady

Ing. Robert Hlava, zástupce při výkonu funkce