

A modern, multi-story building with a green roof and large windows. The building is illuminated from within, and the sky is overcast. The image is partially obscured by dark, diagonal geometric shapes.

MSI Finance RBBL s.r.o.

**Pololetní finanční zpráva emitenta
za období od 1. 1. do 30. 6. 2026**

Obsah

Prohlášení statutárního orgánu.....	4
Část I: Všeobecné informace.....	5
1.1 Základní informace o společnosti.....	5
1.2 Popis podnikatelské činnosti.....	6
1.3 Emise dluhopisů.....	8
1.4 LEI Společnosti.....	8
1.5 Základní kapitál.....	8
1.6 Obchodní model podniku a jeho tvorba.....	9
1.7 Vliv mezinárodní situace na společnost MSI Finance RBBL s.r.o.....	10
Část II: Mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. do 30. 6. 2026.....	11

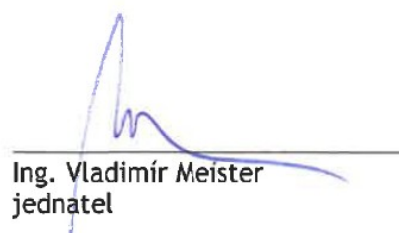
Prohlášení statutárního orgánu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává pololetní finanční zpráva, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a pololetní finanční 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 Praze dne 10. září 2026



Ing. Petr Malík
jednatel



Ing. Vladimír Meister
jednatel

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“).

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.

Srovnávacím obdobím společnosti MSI Finance RBBL s.r.o. je u výkazu finanční situace 31.12.2025 a u výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích srovnávací období není uvedeno vzhledem k tomu, že společnost v 1. pololetí roku 2025 ještě neexistovala.

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

MSI Finance RBBL s.r.o. (dále „Společnost“ nebo též „Emitent“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 429363 dne 5. 8. 2025. Identifikační číslo Společnosti je 235 67 309. Webové stránky Společnosti jsou <https://ms-invest.cz/cz/pro-investory/msi-finance-rbbl>. Hlavním místem výkonu činnosti Společnosti je zároveň sídlem Společnosti.

Společnost se řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Společnost byla založena za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je obstarání vnitroskupinového financování. Kromě toho Společnost od data svého vzniku nevykonávala a nadále neplánuje vykonávat žádné další činnosti.

Společnost pověřila na základě příkazní smlouvy uzavřené mezi Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051, („RB“). a Společností pověřila RB obstaráním vydání a umístění dluhopisů dle českého práva s pevným úrokovým výnosem na základě úrokové míry ve výši 7,10 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 600.000.000 Kč s možností navýšení až na výše 700.000.000 Kč splatných v roce 2030 („Dluhopisy“ nebo „Emise“) a dalšími jednáními, která s tím souvisí, a RB toto pověření přijala.

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/129681/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00747/CNB/653 ze dne 23. 10. 2025, které nabylo právní moci dne 23. 10. 2025. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku

vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („Centrální depozitář“), přidělil dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003577629, FISN: MSI Fin. RBBL/7.1 DEB 20301124 a CFI: DBFSGN. Název Emise je MSI F.RBBL 7,10/30.

1.2 Popis podnikatelské činnosti

Společnost je účelově založená společnost, která vznikla dne 5. 8. 2025 a která doposud nevykonávala žádnou významnou činnost. Hlavní činností Společnosti je obstarání financování společností: (i) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 společností: (i) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 („Financované společnosti“).

Podle článku II společenské smlouvy Emitenta je předmětem jeho činnost správa vlastního majetku.

Všechny Financované společnosti realizují projekty, které se týkají popsané obchodní činnosti, tj. pronájem existujících rezidenčních a komerčních nemovitostí.

Níže je uveden obecný popis Financovaných společností.

(i) MS Byty s.r.o.

Identifikace	MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8.
Popis činnosti	Společnost vlastní bytové jednotky v Praze a Brně, které dále pronajímá konečným uživatelům za účelem bydlení.
Zastavované nemovitosti	Společnost vlastní bytové jednotky ve třech domech: 1) Brno: dům č. p. 542 Dům se nachází na pozemku p. č. 936/3 v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Celkem 20 bytových jednotek. 2) Brno: dům č. p. 545 Dům nacházející se na pozemku č. 933/1 v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Podíly na 2 nebytových jednotkách zahrnujících celkem 16 garážových stání. 3) Praha: dům č. p. 1633 Dům nacházející se na pozemku č. parc. 954, k. ú. Holešovice, obec Praha. Celkem 9 bytových jednotek, a nebytová jednotka (garáž) s podílem 9/88 na jednotce (9 garážových stání).
Aktuální stav	Obsazenost jednotek k Datu prospektu činí 100 % u bytových jednotek v Praze a 100 % u bytových jednotek v Brně. MSI Finance RBBL s.r.o. PROSPEKT 77 Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na 1 rok, přičemž dochází k jejich obnově a úpravě nájemného o výši meziroční inflace za předchozí rok, resp. s ohledem na tržní výši nájmu.
Popis lokalit	Bytové domy v Brně jsou součástí projektu „Palác Trnitá“, jenž 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. Benefity jsou docházková vzdálenost do centra a bezprostřední blízkost autobusového nádraží a obchodního centra Vaňkovka. Bytový dům v Praze je součástí projektu „Byty Dělnická“, který představuje budova o osmi nadzemních podlažích zahrnující celkem 121 bytových jednotek a komerční prostory. Holešovice jsou vyhledávanou pražskou čtvrtí s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností.

(ii) MSI Rental s.r.o.

Identifikace	MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8.
Popis činnosti	Společnost vlastní bytové jednotky v Praze, které dále pronajímá konečným uživatelům za účelem bydlení.
Zastavované nemovitosti	Společnost vlastní bytové jednotky v domě č. p. 1016 nacházejícím se na pozemku č. parc. 466 v katastrálním území Žižkov, obec Praha. Celkem 14 bytových jednotek a nebytová jednotka s podílem 11/99 na jednotce (celkem 11 garážových stání).
Aktuální stav	Obsazenost jednotek k Datu prospektu činí 100 %. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na 1 rok, přičemž dochází k jejich obnově a úpravě nájemného o výši meziroční inflace za předchozí rok, resp. s ohledem na tržní výši nájmu.
Popis lokalit	Jednotky vznikly jako součást projektu „Žižkovské pavlače“ rozkládajícího se na Praze 3 – Žižkově v Hartigově (dříve Koněvově) ulici, v těsné blízkosti parku Vítkov. Z lokality je vynikající dopravní dostupnost jak městskou hromadnou dopravou do centra Prahy, tak i dopravou individuální na městský okruh. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.

(iii) MS Blanenská s.r.o.

Identifikace	MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno
Popis činnosti	Společnost vlastní Retail Park OC Poříčí v Blansku, kde jednotlivé části pronajímá za účelem provozu maloobchodního prodeje.
Zastavované nemovitosti	Retail Park OC Poříčí v katastrálním území obce Blansko, sestávající ze dvou budov (Poříčí, č. p. 2609 a 2610) a sdíleného parkoviště se supermarketem Lidl (tato jednotka však není v majetku společnosti). Celková plocha pozemků činí 17.889 m ² .
Aktuální stav	Centrum zahrnuje 14 maloobchodních jednotek se samostatným vstupem, dále vně budov stánek se zmrzlinou (parkoviště) a výdejní schránky (GLS Parcel box, Zásilkovna). Celková pronajímatelná plocha dosahuje 6.011 m ² , všechny jednotky jsou plně pronajaty. 15 Věřitelem je Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1. MSI Finance RBBL s.r.o. PROSPEKT 80 Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, typická doba pronájmu činí 5 let s opcí na dvojí prodloužení (vždy o dalších 5 let). Nájemné je obvykle indexováno o hodnotu odpovídající součinu průměrné míry inflace v předchozím kalendářním roce a individuálního koeficientu, který u jednotlivých nájemců dosahuje hodnot 0,75 až 1.
Popis lokalit	Obchodní centrum Poříčí se rozkládá na území obce Blansko v Jihomoravském kraji, jež se nalézá cca 26 km severně od Brna. V Blansku žije přibližně 20.000 obyvatel. OC Poříčí je pak situováno do údolí řeky Svitavy přímo u hlavní silnice spojující Blansko s Brnem na západním okraji obce. Obchodní centrum je tak skvěle přístupné individuální osobní i hromadnou dopravou a pro občany Blanska i pěšky.

(iv) MSF OC LUTÍN s.r.o.,

Identifikace	MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Popis činnosti	Společnost vlastní Retail Park OC Lutín v obci Lutín, kde jednotlivé části pronajímá za účelem provozu maloobchodního prodeje.

Zastavované nemovitosti	Retail Park OC Lutín v obci Lutín, vybudovaný na parcele p. č. 231/159 v katastrálním území Lutín. Budova obchodního centra byla dokončena v říjnu 2024 a v listopadu 2024 zkolaudována. Celková výměra pozemků činí 8.600 m ² . Areál zahrnuje budovu obchodního centra a přilehlé parkoviště.
Aktuální stav	V budově se nalézá 6 maloobchodních jednotek se samostatnými vstupy, jež jsou všechny pronajaty. Celková pronajímatelná plocha činí 2 380 m ² . Vně budovy se dále nacházejí výdejní boxy (Alza) a myčka automobilů. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou s dobou trvání 5 až 8 let, obvykle s opcí až na dvojí prodloužení, pokaždé o 5 let.
Popis lokalit	Obchodní centrum Lutín se nachází v obci Lutín v Olomouckém kraji, cca 13 km jihozápadně od Olomouce. Lutín má cca 3 250 obyvatel. Obchodní centrum je situováno blízko středu obce v brownfieldové lokalitě (část bývalého areálu Sigmey Lutín) přímo u hlavní silnice spojující obec s Olomoucí. Lokalita je vzdálena 4 km od nájezdu na dálnici D46.

1.3 Emise dluhopisů

Dne 24. 11. 2025 Společnost vydala dluhopisy (zaknihované cenné papíry podle českého práva) s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,1 % p. a. a o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10 000 Kč, tj. v celkové jmenovité hodnotě Emise je 600.000.000 Kč s možností navýšení až na 700.000.000 Kč se splatností v roce 2030. Společnost požádala prostřednictvím společnosti Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051, LEI: 31570010000000004460 jako kотаčního 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.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („Centrální depozitář“), přidělil dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003577629, FISN: MSI Fin. RBBL/7.1 DEB 20301124 a CFI: DBFSGN. Název Emise je MSI F.RBBL 7,10/30.

Dne 18. 3. 2026 rozhodli jednatelé o navýšení emise dluhopisů o 71.370.000 Kč na celkový objem 682.560.000 Kč. Jednatelé tímto využili možnosti navýšení emise až na 700.000.000 Kč. Emitent rozhodl, že výnos z takto navýšeného objemu emise použije k financování společnosti MS Byty s.r.o., člena skupiny MSI. Finanční prostředky byly použity na nákup bytových jednotek a garážových stání v lokalitě Praha 5.

1.4 LEI Společnosti

315700V517POMZ4OTO97

1.5 Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 50.000 Kč

1.6 Obchodní model podniku a jeho tvorba

Vzhledem ke své jediné činnosti, jíž je obstarání a poskytování financování Členům Skupiny MSI, Společnost přímo nesoutěží na žádném trhu a ani nedisponuje žádnými relevantními tržními podíly ani postavením. Financované společnosti, jež budou z poskytnutých prostředků na základě Smluv o vnitroskupinovém financování vyplácet Společnosti úroky, které pak poslouží k výplatě úroků z Dluhopisů, působí v následujících segmentech realitního trhu.

Trh nájemního bydlení typu „Build-to-Rent“ v Praze a v České republice

Segment nájemního bydlení typu Build-to-Rent (BTR - Build to Rent je sektor podnikání ve výstavbě nemovitostí určených k bydlení, kde investor a/nebo developer staví byty a domy výhradně pro jejich dlouhodobý pronájem, nikoliv pro prodej) v České republice vstoupil do fáze rychlé expanze a institucionalizace. Na státní úrovni patří Česká republika mezi nejrozvinutější trhy BTR a PRS (Private Rented Sector je sektor bydlení, kdy byty a domy určené k bydlení jsou vlastněny soukromými osobami, tj. nikoliv státem, obcemi nebo jinými osobami veřejného práva) a pronajímány konečným uživatelům) ve střední a východní Evropě spolu s Polskem. Český PRS trh přidal za poslední rok přes 3 000 nových jednotek, což představuje meziroční růst o 5 %. Nejaktivnějšími městy jsou Praha, Brno a Ostrava.

Retailový trh Blansko

V Jihomoravském kraji činí současná saturace 553 m² obchodních ploch na 1.000 obyvatel, čímž se řadí na 6. místo v rámci krajů ČR. Valná většina kombinovaných obchodních ploch jako nákupní centra, retail parky a outlety se nachází ve větších městech kolem hlavních logistických tahů – D1 a I/43. V menších městech a vesnicích převládají samostatně stojící obchody a samoobsluhy značek COOP Jednota, Penny Market, Albert, Lidl, Billa. Výjimečně jsou u těchto obchodů přidány retail parky v podobě 2-3 jednotek.

Blansko je v tomto směru jednou z větších lokalit. Samotné Blansko s 21 000 obyvateli je z nákupního hlediska spádovou lokalitou okolních vesnic a menších měst v okolí. Podle toho také vypadá vybavenost obchodními plochami. Ve městě se nachází 2 větší retail parky: (i) prodejna Lidl s přilehlými 14 maloobchodními jednotkami o velikosti bezmála 7 000 m² dokončený v roce 2023 a (ii) Kaufland s 8 přilehlými obchodními jednotkami s plochou přes 6 000 m² dokončený v roce 2002. Nejbližší možnost většího nákupu se následně nachází v 17 km vzdálené Kuřimi, kde je několik samostatně stojících supermarketů – Billa, Lidl a Kaufland – a větší retail park Obchodní Galerie Zahrádky s 8 jednotkami a pronajímatelnou plochou 13 300 m². Ve stejně vzdálených Boskovicích se nachází Kaufland s přilehlými 5 jednotkami Intercora Vinohrádky o celkové velikosti kolem 5 500 m² dokončené v roce 2013, samostatně stojící supermarket Lidl a hypermarket Tesco. Nejbližší větší obchody jsou pak až v 30 km vzdáleném Brně, které se tudíž stává pro lokalitu spíše nerelevantní. V blízkosti se nenachází žádné obchodní centrum ani outlet centrum. V blízké budoucnosti se nebudou v okolí otevírat žádná nová obchodní střediska.

Retailový trh Lutín

Olomoucký kraj se současnou saturací 656 m² obchodních ploch na 1.000 obyvatel zaujímá 5. místo v rámci krajů ČR. Valná většina kombinovaných obchodních ploch jako nákupní centra, retail parky a outlety se nachází ve větších městech kolem hlavních logistických tahů – D35, D1 a I/44. V menších městech a vesnicích převládají samostatně stojící obchody a samoobsluhy značek COOP Jednota,

Penny Market, Albert, Lidl, Billa. Výjimečně jsou u těchto obchodů přidáné retail parky v podobě 2–3 jednotek.

Lutín je v tomto směru jednou z menších lokalit, která benefituje z blízkosti Olomouce. Samotný Lutín s přibližně 3.200 obyvateli je z nákupního hlediska závislou lokalitou, přestože se v rámci města nachází nově dokončený retail park se supermarketem Billa a 5 přílehlými jednotkami o celkové ploše 2.400 m². Realizace větších nákupů je pro obyvatele výrazně lepší v 7 km vzdálené Olomouci, kde se na příjezdové silnici Brněnská nachází několik obchodních středisek – Nákupní Park Haná Olomouc retail park s 60 jednotkami, včetně několika velkých prodejen nábytku, o celkové velikosti bezmála 25.000 m² a obchodní centrum OC Haná s 62 MSI Finance RBBL s.r.o. PROSPEKT 87 jednotkami o celkové velikosti bezmála 17 000 m². Další obchodní prostory se nachází v 9 km vzdáleném Prostějově ve dvou retail parcích a jednom obchodním centru – S1 Center Prostějov s 13 přílehlými jednotkami a celkovou plochou přes 17.000 m², obchodní centrum Arkáda Galerie s přílehlým hypermarketem Tesco, 32 jednotkami a 20.000 m² a menším retail parkem Intercora se dvěma jednotkami o ploše přibližně 1.000 m².

1.7 Vliv mezinárodní situace na společnost MSI Finance RBBL s.r.o.

Vývoj kolem probíhajících válečných konfliktů (zejm. ruské invaze na Ukrajinu s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko, situace na Blízkém východě) nemá s ohledem na druh podnikatelské činnosti společnosti MSI Finance RBBL vliv na vývoje ekonomiky a finanční situace emitenta.

Část II: Mezitímní účetní závěrka za období od 1. 1. do 30. 6. 2026

MSI Finance RBBL s.r.o.

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

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný).....	3
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný).....	4
Výkaz peněžních toků (neauditovaný).....	5
Výkaz změn vlastního kapitálu.....	6
Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný).....	7
1 Obecné informace.....	7
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky.....	7
3 Sezónnost.....	9
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty.....	9
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	9
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	9
5 Provozní segmenty.....	10
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům.....	10
6.1 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce.....	10
6.2 Poskytnuté zápůjčky.....	10
6.3 Základní kapitál.....	11
6.4 Emitované dluhopisy.....	11
6.5 Obchodní a jiné závazky.....	11
6.6 Sesouhlasení závazků z financování.....	12
6.7 Úrokové výnosy a úrokové náklady.....	12
6.8 Daň ze zisku.....	12
7 Spřízněné strany.....	13
7.1 Osoba ovládající.....	13
7.2 Transakce se spřízněnými stranami.....	13
8 Řízení finančního rizika.....	13
8.1 Úvěrové (kreditní) riziko.....	14
8.2 Riziko likvidity.....	15
9 Oceňování reálnou hodnotou.....	15
10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	16
11 Události po rozvahovém dni.....	16
12 Schválení účetní závěrky.....	16

MSI Finance RBBL s.r.o.

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

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 6. 2026	31. 12. 2025
AKTIVA			
Peněžní prostředky	5.1	186	193
Poskytnuté zápůjčky	5.2	682 331	592 858
Odložená daňová pohledávka	5.7	-	1 314
Aktiva celkem		682 517	594 365
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	5.3	50	50
Nerozdělené zisky		12 929	-2 672
Vlastní kapitál celkem		12 979	-2 672
Emitované dluhopisy	5.4	667 325	595 889
Odložený daňový závazek	5.7	2 142	-
Obchodní závazky	5.5	22	495
Závazek z titulu splatné daně	5.7	49	603
Závazky celkem		669 538	596 987
Vlastní kapitál a závazky celkem		682 517	594 365

MSI Finance RBBL s.r.o.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za pololetí končící 30. června 2026

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2026
Úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček	5.6	25 163
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	6.6	-23 912
Čistý úrokový výnos		1 251
Zisk z modifikace poskytnutých zápůjček	5.2	18 593
Snížení hodnoty finančních aktiv	5.2	-450
Správní náklady		-137
Výsledek před zdaněním		19 257
Daň ze zisku	5.7	-3 656
Výsledek hospodaření po zdanění		15 601
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-
Celkový úplný výsledek		15 601

MSI Finance RBBL s.r.o.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)**za pololetí končící 30. června 2026**

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 6. 2026
<u>Peněžní toky z provozních činností</u>		
Výsledek hospodaření po zdanění		15 601
<i>Úpravy o položky související s provozní činností:</i>		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.7	3 656
Úrokové výnosy	5.6	-25 163
Úrokové náklady	5.6	23 912
Zisk z modifikace poskytnutých zápůjček	5.2	-18 593
Snížení hodnoty finančních aktiv	5.2	450
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>		
Zvýšení poskytnutých zápůjček		-69 170
Snížení obchodních závazků		-474
Peněžní tok použitý v provozní činnosti		-69 781
<u>Peněžní toky z financování</u>		
Příjem z emitovaných dluhopisů	5.4	71 370
Platba transakčních nákladů	5.4.	-2 149
Placené úroky	5.4	-21 697
Peněžní tok generovaný z financování		47 524
Čisté zvýšení peněz		-7
Peněžní prostředky na počátku období		193
Peněžní prostředky na konci období	5.1	186

MSI Finance RBBL s.r.o.

Výkaz změn vlastního kapitálu**za pololetí končící 30. června 2026** (neauditovaný)

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2025	50	-2 672	-2 622
<i>Změny v roce 2026</i>			
Ztráta za období / Celkový úplný výsledek	-	15 601	15 601
Zůstatek k 30. 6. 2026	50	12 929	12 979

Komentáře k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)

1 Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost MSI Finance RBBL, s.r.o. (dále „Společnost“), IČ 235 67 309, která byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 429363 dne 5. 8. 2025 a její sídlo je na adrese Sokolovská 694/100a, 186 00 Praha 8 – Karlín.

Společnost byla založena za účelem shromáždění peněžních prostředků oproti vydaným cenným papírům – dluhopisům s investičním záměrem použití výnosu z emitovaných dluhopisů na financování společností ovládaných společností Společnosti (skupina MSI). Výnos z dluhopisů je u jednotlivých společností použit ke splacení jiného externího financování, k refinancování vnitroskupinových půjček, případně k poskytnutí nového dluhového financování.

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 Společnost 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 Společnosti, peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti 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 Společností

Společnost uvážila 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 Společností 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 Společností 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 Společností 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 Společností 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 Společnost je nepoužila 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 zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány.

Společnost jako svoji hlavní obchodní činnost „poskytuje financování zákazníkům“, čímž naplňuje vymezení tzv. specifické hlavní obchodní činnosti v rozsahu IFRS 18. Společnost byla za tímto účelem v roce 2025 založena a plně jej naplňuje, kdy z prostředků získaných externím financováním (skrz emitované dluhopisy) poskytuje zápůjčky svým klientům – zákazníkům.

S ohledem na takto vymezenou hlavní obchodní činnosti a minimální objem dalších nákladů, resp. výnosů, Společnost očekává, že většina výnosů a nákladů bude spadat do provozní kategorie, což potvrzují též závěrky z analýzy uskutečněné na pololetních výsledcích k 30. červnu 2026. Společnost nevykazuje žádný výnos, resp. náklad, který by spadal do kategorie investičních výnosů / nákladů nebo výnosů / nákladů z financování.

Společnost v návaznosti na uskutečněnou prvotní analýzu dopadu IFRS 18 neočekává zásadní změny, které by s přijetím tohoto standardu od roku 2027 měly ve výkaznictví Společnosti nastat. Již za rok 2025, resp. v této mezitímní účetní závěrce vykazuje Společnost úrokové výnosy, úrokové náklady a z nich vyplývající marži v podobě čistého úrokového výnosu jako hlavní (provozní) informaci ve výkazu výsledku hospodaření.

Vzhledem ke své činnosti Společnost neočekává prezentaci ani provozního zisku, ani zisku před financováním a zdaněním, neboť provozní zisk by měl být obsahově roven zisku před zdaněním. Nelze do budoucna vyloučit odlišný pohled, neboť závěry vychází ze zpracované mezitímní účetní závěrky k 30. červnu 2026.

Společnost 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 Společnost 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 Společnost.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Společnost 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 Společnost 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.

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 Společnosti vzhledem k jejímu charakteru – poskytování (dlouhodobého) financování zákazníkům – není nijak ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky jsou dány čistou úrokovou marží a výše úrokových výnosů, resp. nákladů je dána objemem poskytnutých zápůjček, resp. vydaných dluhopisů, který se může v čase měnit, nikoliv však vlivem sezónnost.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti 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 významné události, které by vyžadovaly specifický úsudek vedení Společnosti 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.

Srovnatelné období

Vzhledem ke skutečnost, že Společnost byla založena 5. 8. 2025, nejsou v této mezitímní účetní závěrce prezentovány a zveřejňovány informace za srovnatelné období končící 30. 6. 2025. Týká se to výnosů a nákladů, peněžních toků, změn vlastního kapitálu, pro něž IAS 34 požaduje zveřejnění srovnatelných informací za stejně dlouhé období předcházejícího roku. Srovnatelné informace jsou tak poskytnuty pouze k výkazu finanční situace a to k 31. 12. 2025.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. V budoucnu dosažená skutečnost se přitom může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvažovaných předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Očekávaná úvěrová ztráta k poskytnutým úvěrům

K poskytnutým zápůjčkám byla udělána analýza úvěrového rizika a odhadnuta očekávaná úvěrová ztráta ve výši 3 429 tis. Kč (31. 12. 2025: 2 979 tis. Kč) s dopadem meziroční změny do výsledku hospodaření za mezitímní období (ztráta ve výši 450 tis. Kč). Všechny poskytnuté zápůjčky jsou s ohledem na úvěrové riziko ve fázi 1, nebylo u nich identifikováno zvýšení úvěrového rizika od prvotního zachycení a vedení Společnost si není vědomo rizik v jejich splacení včetně příslušenství ve sjednaných termínech.

Zápůjčky byly poskytnuty sesterským společnostem, které realizují nemovitostní projekty. Při odhadu očekávané úvěrové ztráty v rozsahu 12ti měsíční ztráty (fáze 1) byla uvažována pravděpodobnost selhání dlužníků 1 % (vychází z Moody's zprávy "Annual Default Study") a podíl případné ztráty při úvěrovém ve výši 50 %, neboť zejména developerské projekty v počátečních fázích nesou s sebou vyšší rizika.

Daně ze zisku

Společnost podléhá daňové legislativě České republiky a dle daňových předpisů platných k rozvahovému dni kalkuluje daňový dopad do účetní závěrky – výši splatné a odložené daně. Výše odložené daně však může být v budoucnu pozměněna v důsledku změny daňové legislativy, daňových sazeb. Výpočet daňových dopadů splatné daně i odložené daně z daňové sazby 21 %.

5 Provozní segmenty

Hlavní činnost Společnosti je financování nemovitostních projektů realizovaných ve spřízněných společnostech (shoda v ovládajících osobách). Z pohledu segmentace je proto uvážen pouze jediný provozní segment a informace poskytnuté v této mezitímní účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Peněžní prostředky	186	193

Peněžní prostředky

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou plně disponibilní k použití.

Peněžní prostředky jsou drženy na bankovních účtech vedených u Raiffeisenbank a.s. a k 31. 12. 2025 též na účtech vedených u Česká spořitelna, a.s., které vykazují dlouhodobě stabilní úvěrový rating a jsou plně v rozsahu zákonně pojištěných vkladů. Úvěrové riziko je tak vyhodnoceno za nevýznamné a odhad očekávané úvěrové ztráty blízký nule.

Nepeněžní transakce

V průběhu mezitímního období roku 2026 nedošlo k významným nepeněžním transakcím, které by neměly dopad do výkazu peněžních toků.

6.2 Poskytnuté zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
MS Blanenská s.r.o.	284 345	274 650
MSF OC LUTÍN s.r.o.	113 471	110 490
MS Byty, s.r.o.	211 622	137 018
MS Rental, s.r.o.	76 322	73 679
Poskytnuté zápůjčky v naběhlé hodnotě celkem	685 760	595 837
Odhad očekávané úvěrové ztráty	-3 429	-2 979
Poskytnuté zápůjčky v naběhlé hodnotě celkem	682 331	592 858
<i>Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek</i>	<i>676 158</i>	<i>588 393</i>
<i>krátkodobě splatný zůstatek</i>	<i>6 173</i>	<i>4 465</i>

Společnost v prosinci 2025 poskytla zápůjčky společnostem ve skupině MSI, které jsou ovládány společníky Společnosti, a to z prostředků získaných z emise dluhopisů, kterou Společnost uskutečnila v listopadu 2025 (viz 5.4). V květnu 2026 Společnost navýšila objem vydaných dluhopisů a ze získaných prostředků navýšila zápůjčku poskytnutou společnosti MS Byty, s.r.o.

Dle smluvních podmínek účinných k 31. lednu 2025 byly poskytnuté zápůjčky do konce roku 2025 úročeny nominální úrokovou sazbou 14 % p.a. a od roku 2026 měla být v účinnosti nominální úroková sazba 7,33 % p.a. V roce 2026 došlo k úpravě smluvních podmínek, dle nichž byla s účinností od 1. ledna 2026 změněna nominální úroková sazba na novou hodnotu 7,90 % p.a. V důsledku této změny byly nově stanovené budoucí peněžní toky diskontovány původní efektivní úrokovou sazbou a rozdíl vůči účetní hodnotě poskytnutých zápůjček byl uznán jako zisk z modifikace poskytnutých zápůjček (18 593 tis. Kč) bez odúčtování původních účetních hodnot poskytnutých zápůjček.

Úroky z poskytnutých zápůjček jsou splatné pololetně, vždy k 20. 5. a 20. 11. (platba předchází datum splatnosti kupónové platby u emitovaných dluhopisů). Nominální hodnota zápůjček je splatná jednorázově v termínu 20. 11. 2030. Efektivní úroková sazba poskytnutých zápůjček činí 8,3 % p.a.

Krátkodobě splatný zůstatek poskytnutých zápůjček odpovídá naběhlým úrokovým výnosům v rozsahu nominální úrokové sazby, které jsou splatné při nejbližší úrokové platbě (k 20. 11. 2026).

Reálná hodnota poskytnutých zápůjček k 30. 6. 2026 (úroveň 3) je odhadnuta na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků ve výši 710 150 tis. Kč (31. 12. 2025: 642 603 tis. Kč).

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

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté zápůjčky
Počáteční zůstatek k 31. 12. 2025	-592 858
<i>Změny z titulu peněžních operací</i>	
Nově poskytnuté zápůjčky	-71 750
Poplatky za poskytnuté zápůjčky	2 580
Přijaté úroky	22 913
<i>Změny z titulu nepeněžních operací</i>	
Zisk z modifikace poskytnutých zápůjček	-18 593
Naběhlé úrokové výnosy	-25 072
Změna ve výši očekávané úvěrové ztráty	450
Konečný zůstatek k 30. 6. 2026	-682 331

6.3 Základní kapitál

Společnost je společností s ručením omezením, jejíž základní kapitál je tvořen peněžním vkladem třech společníků (fyzických osob) v celkové společnosti ve výši 50 tis. Kč. Peněžní vklady byly složeny do společnosti při jejím založení a jsou tak k rozvahovému dni plně splaceny. Podíl konkrétního vkladu na celkové výši základního kapitálu odpovídá shodně podílu hlasovacích práv a vlivu konkrétního společníka.

6.4 Emitované dluhopisy

<i>V tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů	682 560	611 190
Naběhlý úrok	4 846	4 339
Diskont z titulu transakčních nákladů	-20 081	-19 640
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	667 325	595 889
<i>Z toho: dlouhodobě splatný zůstatek</i>	<i>662 479</i>	<i>591 550</i>
<i>krátkodobě splatný zůstatek</i>	<i>4 846</i>	<i>4 339</i>

Dluhopisy MSI F.RBBL 7,10/30 (ISIN CZ0003577629) byly emitovány dne 24. 11. 2025 v jmenovité hodnotě 611 190 tis. Kč (dle prospektu cenného papíru byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise do 600 000 tis. Kč s možností navýšení až do výše 700 000 tis. Kč). Na konci května 2026, na počátku druhého úrokového období, došlo k navýšení emise v jmenovité hodnotě 71 370 tis. Kč a Společnost tak k 30. 6. 2026 eviduje vydané dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 682 560 tis. Kč. Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 10 tis. Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. a jsou cenným papírem obchodovaným na regulovaném finančním trhu.

Dluhopisy jsou fixně úročeny nominální úrokovou sazbou 7,10 % p.a. se splatností úroku pololetně, vždy k 24. 5. a 24. 11. Nominální hodnota dluhopisů je splatná jednorázově v termínu 24. 11. 2030. Efektivní úroková sazba dluhopisů činí 7,9 % p.a.

Krátkodobě splatný zůstatek emitovaných dluhopisů k 30. 6. 2026 odpovídá naběhlým úrokovým nákladům v rozsahu nominální úrokové sazby za období od 25. 5. 2026 do 30. 6. 2026, které jsou splatné při nejbližší výplatě kuponu (k 24. 11. 2026).

Závazky z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny obchodními podíly společníky na Společnosti (viz 6.1).

Reálná hodnota emitovaných dluhopisů dle jejich kotace na burze k 30. 6. 2026 (úroveň 1) je 100 %, tj. ve výši jmenovité hodnoty navýšené o naběhlý úrok (30. 6. 2026: 687 406 tis. Kč; 31. 12. 2025: 615 529 tis. Kč).

6.5 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Obchodní závazky	20	493
Ostatní závazky	2	2
Obchodní a jiné závazky celkem	22	495

Účetní hodnota obchodních závazků se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na jejich splatnost v krátkém období a prezentovaný zůstatek. Vedení Společnosti posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké. Ostatní závazky jsou vůči spřízněné osobě, společnosti MS-INVEST a.s. v souvislosti s úhradou provozních výdajů ve prospěch Společnosti.

6.6 Sesouhlasení závazků z financování

Společnost vykazuje závazky z emitovaných dluhopisů v rozsahu peněžních toků z financování pro účely výkazu peněžních toků. Níže je poskytnuto sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku těchto závazků:

<i>v tis. Kč</i>	Emitované dluhopisy
Počáteční zůstatek k 31. 12. 2025	595 889
<i>Změny z titulu peněžních operací</i>	
Příjem z emise dluhopisů	71 370
Platba transakčních nákladů	-2 149
Placené úroky	-21 697
<i>Změny z titulu nepeněžních operací</i>	
Naběhlé úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření	23 912
Konečný zůstatek k 30. 6. 2026	595 889

6.7 Úrokové výnosy a úrokové náklady

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 6. 2026
Úrokové výnosy z poskytnutých zápůjček	25 072
Úrokové výnosy z peněžních prostředků	91
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	-23 912
Čistý úrokový výnos	1 251

Úrokové výnosy i úrokové náklady jsou kalkulovány na bázi efektivní úrokové sazby, přičemž efektivní úroková sazba u poskytnutých zápůjček činí 8,3 % p.a. a efektivní úroková sazba u emitovaných dluhopisů je 7,9 %. Společnost vykazuje kladný úrokový diferencál, který se v pozdějším období splatnosti poskytnutých zápůjček, resp. emitovaných dluhopisů překlopí v kladný čistý úrokový výnos prezentovaný ve výsledku hospodaření. V prvním období splatnosti je nižší úrokový výnos z poskytnutých zápůjček dán jejich nižším oceněním vlivem vyšších transakčních nákladů.

6.8 Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Celková daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření je složena ze splatné a odložené daně:

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 30. 6. 2026
Splatný daňový náklad za běžné období	200
Odložený daňový výnos z titulu přechodných rozdílů	3 456
Celkový daňový výnos	3 656

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

<i>V tis. Kč</i>	Období končící 30. 6. 2026
Ztráta před zdaněním za běžné období	19 257
Zákonná daňová sazba	21 %
Daňový výnos kalkulovaný z výsledku hospodaření	4 044
Dopad nedaňových náklad / výnosů	-388
Celkový daňový výnos	3 656
Efektivní daňová sazba	18,99 %

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	30. 6. 2026		31. 12. 2025	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Transakční náklady k emitovaným dluhopisům	-	4 217	-	4 125
Časové rozlišení poplatků u poskytnutých zápůjček	1 355	-	4 813	-
Očekávaná úvěrová ztráta	720	-	626	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	2 075	4 217	5 438	4 125
Vzájemné započtení	-2 075	-2 075	-4 125	-4 125
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	2 142	1 314	-

Vývoj odložené daně za mezitímní období roku 2026:

V tis. Kč	Období končící 30. 6. 2026
Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) na počátku období	1 314
Odložený daňový výnos zúčtovaný do výsledku hospodaření	-3 456
Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) na konci období	-2 142

7 Spřízněné strany**7.1 Osoba ovládající**

Společnost je vlastněna třemi fyzickými osobami – společníky:

	Obchodní podíl k 30. 6. 2026	Obchodní podíl k 31. 12. 2025
Ing. Lubomír Malík	33,5 %	33,5 %
Ing. Vladimír Meister	33,5 %	33,5 %
Ing. Petr Malík	33,0 %	33,0 %
Obchodní podíly společníků celkem	100,00 %	100,00 %

Obchodní podíly vlastníků jsou zastavěny ve prospěch vlastníků dluhopisů vydaných Společností v roce 2025 (viz 5.4). Všichni společníci jsou též jednatelem Společnosti – statutárním orgánem Společnosti, přičemž Společnost zastupují vždy dva jednatele společně.

7.2 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami.

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Společnost poskytuje sesterským společnostem (ovládány stejnými ovládajícími osobami) zápůjčky k financování jejich nemovitostních projektů. Zápůjčky jsou úročeny nominální fixní úrokovou sazbou 7,90 % p.a. (efektivní úrokové sazba 8,3 % p.a.) a jsou splatné v termínu 30. 11. 2030. Naběhlé úroky jsou splatné pololetně k 20. 5. a 20. 11. (viz 5.2):

v tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
Zápůjčky poskytnuté spřízněným stranám	682 331	592 858

8 Řízení finančního rizika

Společnost je s ohledem na její činnost a související uznává finanční aktiva a finanční závazky vystavena zejména následujícím finančním rizikům:

- úvěrové riziko (viz 7.1),
- riziko likvidity (viz 7.2) a

Společnost není vystavena měnovému riziku, neboť neneviduje žádné peněžní aktivum, ani peněžní závazek v cizí měně a nerealizovala žádné transakce v cizí měně.

Společnost není též vystavena úrokovému riziku ze změny úrokových sazeb, neboť závazky z emitovaných dluhopisů a pohledávky z poskytnutých zápůjček jsou fixně úročeny. Změna tržních úrokových sazeb se promítá pouze do odhadu jejich reálné hodnoty, které jsou předmětem zveřejnění v této účetní závěrce, ani neovlivňují účetní výkazy.

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

V tis. Kč	30. 6. 2026	31. 12. 2025
<u>Finanční aktiva</u>		
Poskytnuté zápůjčky	682 331	592 858
Peněžní prostředky	186	193
Finanční aktiva celkem	682 517	593 051
<u>Finanční závazky</u>		
Emitované dluhopisy	667 325	595 889
Obchodní a jiné závazky	22	495
Finanční závazky celkem	667 347	596 384

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (dlužník, odběratel) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Společnosti plyne zejména z poskytnutých zápůjček.

K poskytnutým zápůjčkám byla udělena analýza úvěrového rizika a odhadnuta očekávaná úvěrové ztráta ve výši 3 429 tis. Kč (31. 12. 2025: 2 979 tis. Kč). Navýšení odhadu očekávané úvěrové ztráty je dáno navýšením objemu poskytnutých zápůjček v mezitímním období. Všechny poskytnuté zápůjčky jsou s ohledem na úvěrové riziko ve fázi 1, nebylo u nich identifikováno zvýšení úvěrového rizika od prvotního zachycení a vedení Společnost si není vědomo rizik v jejich splacení včetně příslušenství ve sjednaných termínech. Všechny úrokové platby byly v mezitímním období uhrazeny dle smluvních úvěrových podmínek.

Zápůjčky byly poskytnuty sesterským společnostem, které realizují nemovitostní projekty. Při odhadu očekávané úvěrové ztráty v rozsahu 12ti měsíční ztráty (fáze 1) byla uvažována pravděpodobnost selhání dlužníků 1 % (vychází z Moody's zprávy "Annual Default Study") a podíl případné ztráty při úvěrovém ve výši 50 %, neboť zejména developerské projekty v počátečních fázích nesou s sebou vyšší rizika.

Peněžní prostředky jsou k 30. 6. 2026 drženy na bankovním účtu vedeným u Raiffeisenbank a.s., která vykazuje dlouhodobě stabilní úvěrový rating a jsou plně v rozsahu zákonně pojištěných vkladů. Úvěrové riziko je tak vyhodnoceno za nevýznamné a odhad očekávané úvěrové ztráty blízký nule.

Veškeré emitované dluhopisy ISIN CZ0003577629 společnosti MSI Finance RBBL s.r.o. jsou zajištěny ve prospěch vlastníků dluhopisů na jméno agenta pro zajištění, kterým je Raiffeisenbank a.s., na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva:

- zástavním právem ke 100 % podílů společnosti MSI Finance RBBL s.r.o.
- zástavním právem zřízeným k nemovitým věcem ze strany každé společnosti: MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, a (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 (dále též „Financované společnosti“), a to včetně zákazu zcizení a zatížení,
- zástavním právem zřízeným k pohledávkám z každé smlouvy o úvěru uzavřené mezi Financovanými společnostmi a MSI Finance RBBL s.r.o.;
- zástavním právem zřízeným ke 100% podílu v každém Financované společnosti
- zástavním právem zřízeným k pohledávkám z pojistného plnění ze strany každé Financované společnosti
- zástavním právem zřízeným k pohledávkám z každé nájemné smlouvy ze strany každé Financované společnosti a
- zástavním právem k bankovním účtům společnosti MSI Finance RBBL s.r.o. a každé Financované společnosti

Z výše uvedeného vyplývá, že závazky z emise dluhopisů ISIN CZ0003577629 společnosti MSI Finance RBBL s.r.o. jsou zajištěny veškerým majetkem společností, kterým společnost MSI Finance RBBL poskytla finanční prostředky právě z vydaných dluhopisů, tedy pohledávky, které eviduje společnost MSI Finance RBBL s.r.o. vůči Financovaným společnostem již nemohou být zajištěny ve prospěch MSI Finance RBBL s.r.o., protože již samotné přímo zajišťují závazek společnosti MSI Finance RBBL s.r.o.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky, kterými jsou zejména úrokové platby k emitovaným dluhopisům. Splatnost závazků Společnosti je nastavena v návaznosti na splatnost pohledávek Společnosti, Společnost očekává do budoucna kladný peněžní tok a vedení Společnosti tak neočekává narušení své schopnosti závazky v termínech splatnosti splácet.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Společnosti ve vztahu k očekávané splatnosti finančních aktiv Společnosti vykazuje čistý peněžní tok (v tis. Kč):

K 30. 6. 2026	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Splatné v období nad 5 let
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	-667 325	-900 638	-48 462	-852 176	-
Obchodní a jiné závazky	-22	-22	-22	-	-
Celkem finanční závazky	-667 347	-900 660	-48 484	-852 176	-
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	682 331	930 298	54 197	876 101	-
Peněžní prostředky	186	186	186	-	-
Celkem finanční aktiva	682 517	930 484	54 383	876 101	-
Čistý peněžní tok	15 517	29 824	5 899	23 925	-

K 31. 12. 2025	Účetní (reálná) hodnota	Smluvní peněžní toky	Splatné do 1 roku	Splatné v období 1 až 5 let	Splatné v období nad 5 let
Finanční závazky					
Emitované dluhopisy	-595 889	-828 162	-43 394	-784 768	-
Obchodní a jiné závazky	-495	-495	-495	-	-
Celkem finanční závazky	-596 384	-828 657	-43 889	-784 768	-
Finanční aktiva					
Poskytnuté zápůjčky	592 858	838 650	44 250	794 400	-
Peněžní prostředky	193	193	193	-	-
Celkem finanční aktiva	593 051	838 843	44 443	794 400	-
Čistý peněžní tok	-3 333	10 186	554	9 632	-

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

9 Oceňování reálnou hodnotou

Společnost neoceňuje žádné aktivum, resp. závazek reálnou hodnotou na pokračující bázi.

Společnost níže poskytuje zveřejnění odhadu reálných hodnot svých finančních aktiv a závazků oceňovaných naběhlou hodnotou:

v tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 30. 6. 2026		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Poskytnuté zápůjčky	-	-	710 150
Peněžní prostředky	-	186	-
Emitované dluhopisy	-687 406	-	-
Obchodní závazky	-	-22	-

v tis. Kč	Ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2025		
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Poskytnuté zápůjčky	-	-	642 603
Peněžní prostředky	-	193	-
Emitované dluhopisy	-615 529	-	-
Obchodní závazky	-	-495	-

V průběhu mezitímního období roku 2026 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi reálné hodnoty.

Techniky oceňování

Emitované dluhopisy (úroveň 1) jsou veřejně obchodovatelným cenným papírem a reálná hodnota je stanovena ve výši kotace jejich tržní ceny na Burze cenných papírů Praha.

Peněžní prostředky (úroveň 2) 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 nejsou použity žádné objektivně nepozorovatelné vstupy.

Obchodní závazky (úroveň 2) jsou provozními zůstatky, které jsou krátkodobě splatné a u nichž je reálná hodnota uvážena ve výši naběhlé (nominální) hodnoty, neboť při úvaze ocenění s použitím výnosové metody DCF by nebyla současná hodnota očekávaného peněžního toku významně odlišná od naběhlé hodnotě.

Poskytnuté zápůjčky (úroveň 3) 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).

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Společnosti 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 Společnosti.

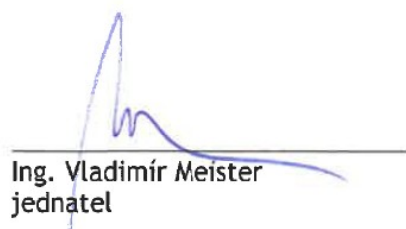
11 Události po rozvahovém dni

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

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění 10. září 2026.


Ing. Petr Malík
jednatel


Ing. Vladimír Meister
jednatel