



3M FUND MSI

3M FUND MSI SICAV a.s.

Exkluzivní investiční příležitost

O FONDU

Fond kvalifikovaných investorů 3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Fond“) vznikl dne 1. 1. 2022 přeměnou ze společnosti 3M FUND MSI a.s. Investiční strategií Fondu jsou především investice do developerských projektů připravovaných a realizovaných společností MS-INVEST a.s. a výnosových nemovitostí. Zakladateli Fondu jsou pánové Lubomír Malík, Vladimír Meister a Petr Malík, kteří jsou zároveň akcionáři společnosti MS-INVEST a.s. Fond je spravován a obhospodařován společností CODYA investiční společnost, a.s., která je zároveň jediným členem jeho správní rady. Investice budou realizovány prostřednictvím dceřiných společností Fondu či společností, ve kterých bude Fond držet obchodní podíl.

Fond k datu vyhotovení tohoto shrnutí drží 100% obchodní podíl v sedmi nemovitostních společnostech, kde dvě z nich vlastní výnosové nemovitosti (komerční prostory v Praze a Brně), jedna realizuje rezidenční a komerční projekt v administrativním centru Brna (ve výstavbě) a zbývající čtyři drží pozemky pro připravované projekty v Praze, Brně a přilehlých okolích.

Fond úzce spolupracuje s developerskou společností MS-INVEST a.s., která řídí přípravu, výstavbu a prodej jeho projektů. MS-INVEST je developerem na českém trhu s více než dvacetiletou tradicí. Za dobu svého působení zrealizovala cca 5 000 bytových jednotek (byty, rodinné domy) a cca 40 000 m² komerčních ploch.

INVESTIČNÍ AKCIE TŘÍDY A – EXKLUZIVNÍ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Označení třídy investičních akcií: investiční akcie třídy A

Minimální investice: EUR 125 000,- (ekvivalent v Kč) / 1 000 000,- Kč po splnění zákonných podmínek.

Způsob použití zisku: reinvestiční

Perioda oceňování: 1x ročně

Úpis akcií třídy A: druhé období úpisu od 14. 11. 2022 do 31. 5. 2023. Úpis bude probíhat/probíhá za hodnotu investiční akcie platnou k 31. 12. 2022.

Lock-up perioda a odkupování akcií třídy A: do 31. 12. 2026 se investiční akcie Fondu neodkupují. Žádost o odkoupení investičních akcií může investor podat po uplynutí této lhůty vždy v prvním kalendářním čtvrtletí roku. Odkupy budou vypořádávány za aktuálně platnou hodnotu akcie do 6 kalendářních měsíců od konce čtvrtletí, ve kterém byla žádost o odkup podána.

Vstupní poplatek: maximálně 5 %

Výstupní poplatek: 0 %

Výkonnost investičních akcií třídy A: Do konce lock-up periody bude zhodnocení akcií třídy A garantováno hodnotou investičních akcií třídy Z, která ke konci roku 2021 činila cca 322 milionů Kč. Zhodnocení se bude odvíjet od sazby PRIBOR, přičemž se bude rovnat průměrnému 1D PRIBORu za uplynulý kalendářní rok navýšenému o přírůstek 3,25 %. Zároveň zhodnocení nebude nižší než 7,7 % p. a. (floor) a nepřesáhne 10,7 % p. a. (cap). Pro rok 2022 je garantované zhodnocení stanoveno ve výši 10 % p.a. Garance výše uvedeného zhodnocení platí do vyčerpání majetku v třídě Z. Investiční akcie třídy Z jsou v držení zakladatelů fondu.

Po uplynutí lock-up periody bude mít třída A preferovaný výnos 4,5 % p.a. (preferance oproti třídě Z). Po dosažení tohoto výnosu dojde k dorovnání výnosu 4,5 % p.a. pro třídu Z. Výnos do 9 % p.a. bude připisován proporcionálně třídě A a Z. Z proporcionálního výnosu nad 9 % p.a. bude potom třídě A náležet 12 %. Zbývajících 88 % bude alokováno ve prospěch třídy Z. Příklad: dojde-li ke zhodnocení Fondu o 10 % p.a., bude výnos akcií třídy A činit 9,12 % p.a. Absolutní strop pro výnos investičních akcií třídy A bude po uplynutí lock-up periody 10,6 % p.a. Výše uvedené zhodnocení v sobě zahrnuje veškeré náklady fondu kromě poplatků za distribuci, které jsou alokovány přímo k investičním akciím

AKTUÁLNÍ PORTFOLIO PROJEKTŮ A NEMOVITOSTÍ FONDU

VÝNOSOVÉ NEMOVITOSTI

Kancelářská budova „Vídeňská“ se nachází v jižní části Brna na ulici Vídeňská. Jedná se o administrativní budovu, jejíž kolaudace proběhla v roce 2009. Budova je ve vlastnictví Fondu pouze z části, neboť vlastní 9 nebytových jednotek (2 390 m²), které jsou umístěny na 1. NP – 4. NP a na polovině 5. NP. K těmto jednotkám patří 18 parkovacích stání ve dvoře, 33 garáží a 32 m² skladů v podzemním podlaží. Zbývajících 746 m² nebytových jednotek, 6 parkovacích míst ve dvoře a 12 v garáži jsou ve vlastnictví jiné osoby (nesprávně s Fondem). Budova je ve velmi dobrém stavu a je průběžně udržována. Aktuálně jsou všechny komerční plochy pronajaty.

Kancelářské prostory „Karolina Plaza“ se nacházejí v ulici Sokolovská v centru Karlína (Praha) a jsou pronajaty a využívány společností MS-INVEST a.s. Jedná se o kancelářské prostory realizované skupinou MSI v projektu „Karolina Plaza“ a zkolaudované v prosinci 2018. Prostory o výměře cca 660 m² se nacházejí v 1. a 2. nadzemním podlaží, patří k nim 16 garážových stání v 1. až 3. podzemním podlaží.



PROJEKTY VE VÝSTAVĚ

Projekt „Palác Trnitá“ se nachází v těsné blízkosti nákupního centra Galerie Vaňkova v centru města Brna a je rozdělen na dvě etapy. Jedná se o projekt zahrnující 225 bytů, cca 7 800 m² kanceláří, cca 2 000 m² retailu a 455 garážových stání. V Q3 2022 proběhla kolaudace 1. etapy. Kolaudace 2. etapy proběhne v polovině roku 2023.

PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ

Projekt „Michelský mlýn“ se nachází v Praze 4 – Michle. Jedná se o výstavbu menšího bytového domu a 9 rodinných domů. Výstavba je plánována v letech 2023 až 2024.

Projekt „Hostivice“ se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ). Jedná se o výstavbu souboru rezidenčních a komerčních objektů. Projekt je rozdělen na dvě etapy. Výstavba 1. etapy se očekává v letech 2023 až 2024. 2. etapa bude zahájena v průběhu výstavby 1. etapy a dokončena v roce 2025.

Projekt „OC Kaskády Ivanovice“ se nachází v severní části Brna. Jedná se o výstavbu obchodního centra (cca 10 800 m²),

retailového objektu (cca 2 800 m²), 13 rodinných domů a přípravu stavebních pozemků. Výstavba je plánována od konce roku 2022 do roku 2024.

Projekt „Retail park Senohraby“ se nachází podél dálnice E55 směrem na Benešov v katastrálním území obce Senohraby (Praha – východ). Jedná se o přípravu a výstavbu středně velkého retail parku. Realizace je naplánována na roky 2023 až 2024.

Projekt „Bytový dům v Praze“ – probíhá akvizice a příprava projektu. Zahájení výstavby plánováno na 2. polovinu roku 2023, dokončení v roce 2026. Detaily zatím nejsou veřejné.



Prohlášení o odpovědnosti: Tento dokument je určen výhradně pro informační a propagační účely a není nabídkou, výzvou či doporučením k investování. Před investičním rozhodnutím je nutné se seznámit se zněním statutu fondu. Investování s sebou nese riziko, které může vést k poklesu hodnoty investice a kapitálové ztrátě. Hodnota investičních akcií se v čase mění a historické výsledky fondu nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondu podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondu. Informace obsažené v tomto dokumentu byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fond ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti. Zdanění fondu je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno.