

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

3M FUND MSI SICAV a.s.

**Výroční finanční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora
za rok 2023**

Obsah

| | |
|---|----|
| Prohlášení statutárního orgánu | 6 |
| Část I: Všeobecné informace | 7 |
| 1.1 Základní informace o společnosti | 7 |
| 1.2 Popis podnikatelské činnosti | 8 |
| 1.3 LEI Společnosti | 13 |
| 1.4 Základní kapitál | 13 |
| 1.5 Cenné papíry vydávané Společností | 13 |
| 1.6 Omezení převoditelnosti | 14 |
| 1.7 Výkaz o řízení a správě Společnosti | 14 |
| 1.7.1 Statutární orgány Společnosti k 31. 12. 2023 | 15 |
| 1.7.2 Organizační struktura Společnosti | 16 |
| 1.7.3 Ovládací podíly | 16 |
| 1.7.4 Politika rozmanitosti Společnosti | 17 |
| 1.8 Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti | 17 |
| 1.9 Informace o odměnách statutárním auditorům | 18 |
| 1.10 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP) | 18 |
| Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku. | 18 |
| 1.11 Hospodářské postavení společnosti | 18 |
| 1.12 Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. 12. 2023 | 18 |
| 1.13 Předpokládaný budoucí vývoj Společnosti a hlavní rizika a nejistoty | 18 |
| 1.14 Významné soudní řízení | 18 |
| 1.15 Významné smlouvy | 19 |
| 1.16 Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích | 19 |
| 1.17 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje | 19 |
| 1.18 Informace o nabytí vlastních akcií | 19 |
| 1.19 Informace o tom, zda má emitent pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí | 19 |
| 1.20 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje opočtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení) | 19 |
| 1.21 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho | |

| | |
|--|----|
| pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)..... | 20 |
| 1.22 Obchodní model podniku a jeho tvorba..... | 20 |
| 1.23 Údaje o organizačních složkách v zahraničí..... | 20 |
| 1.24 Počet akcií představujících podíl na Společnosti, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti..... | 20 |
| 1.25 Oznámení, že nenastal žádný Příklad porušení povinnosti dle Prospektu Emitenta..... | 20 |
| 1.26 Použití výtěžku emise dluhopisů..... | 23 |
| 1.27 Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti..... | 23 |
| 2 Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2023..... | 24 |
| 2.1 Základní údaje o Společnosti..... | 24 |
| 2.2 Činnost Společnosti..... | 24 |
| 2.3 Hospodaření Společnosti v roce 2023..... | 24 |
| 2.4 Stav majetku Společnosti..... | 24 |
| 2.5 Aktiva..... | 24 |
| 2.6 Vlastní kapitál a závazky..... | 25 |
| 2.7 Výkaz zisku a ztráty..... | 25 |
| 2.8 Výhled pro rok 2024..... | 25 |
| 3 Zpráva o vztazích za účetní období roku 2023..... | 26 |
| 3.1 Údaje o ovládnání..... | 26 |
| 3.2 Struktura vztahů mezi osobami..... | 26 |
| 3.3 Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami..... | 27 |
| 3.4 Přehled jednání..... | 27 |
| 3.5 Přehled smluv..... | 27 |
| 3.6 Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání..... | 27 |
| 3.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů..... | 27 |
| 3.8 Prohlášení Statutárního orgánu..... | 27 |
| 4 Samostatná část výroční zprávy..... | 29 |
| 4.1 Zvláštní náležitosti výroční zprávy..... | 29 |
| 4.2 Činnost Společnosti v roce 2023..... | 29 |
| 4.3 Složení portfolia Společnosti..... | 29 |
| 4.4 Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP..... | 29 |
| 4.5 Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení). 30 | |
| 4.6 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost | |

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

| | | |
|--------|--|----|
| 4.18 | Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístup emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví..... | 34 |
| 4.19 | Orgány Společnosti k 31. 12. 2023..... | 35 |
| 4.19.1 | Jediný člen správní rady Společnosti | 35 |
| 4.19.2 | Výbor pro audit | 35 |
| 4.19.3 | Kotační agent | 35 |
| 4.19.4 | Pověření výkonem některých činností..... | 35 |
| 4.20 | Popis postupů rozhodování a základní rozsah působnosti valné hromady..... | 36 |
| 4.21 | Informace o kodexech řízení a správy společnosti | 36 |
| 4.22 | Informace o tom, jak Společnost naplňuje kodex řízení a správy Společnosti..... | 36 |
| 4.23 | Regulované trhy | 36 |
| 4.24 | Rating | 36 |
| 4.25 | Alternativní výkonnostní ukazatele | 36 |
| 4.26 | Politika životního prostředí..... | 37 |
| | Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti | 37 |
| | Část II: Účetní závěrka za období od 1. 1. do 31. 12. 2023 | 38 |

Prohlášení statutárního orgánu

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

V Brně dne 18. dubna 2024



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

Část I: Všeobecné informace

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

Účetní závěrka, přiložená k výroční zprávě, byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. je 31. 12. 2022, resp. rok končící 31. 12. 2022.

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

1.1 Základní informace o společnosti

3M FUND MSI SICAV a.s. (dále „Společnost“ nebo též „Emitent“) se sídlem Sokolovská 694/100a, 186 00 Praha 8, Česká republika, byla založena zakladatelským právním jednáním a zapsána do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26213 dne 31. 3. 2021. Identifikační číslo Společnosti je 107 20 855. Do 12. 1. 2022 působila pod obchodní firmou 3M FUND MSI a.s. Webové stránky Společnosti jsou www.3mfund.cz. Hlavním místem výkonu činnosti Společnosti je zároveň sídlem Společnosti. Tel. 224 941 518. Dne 1. 1. 2022 došlo k přeměnění společnosti 3M FUND MSI a.s. na fond kvalifikovaných investorů a k jeho zápisu do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZISIF“). Společnost od 1. 1. 2022 tedy nese název 3M FUND MSI SICAV a.s. Do Obchodního rejstříku byly změněné údaje zapsány 12. 1. 2022. Členem správní rady se stala společnost CODYA investiční společnost, a.s. se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, IČ 06876897, která vykonává obhospodařování a administraci. Společnost může vydávat zakladatelské akcie a investiční akcie.

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

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

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

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

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

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

1.2 Popis podnikatelské činnosti

Společnost byla založena dne 31. 3. 2021. Její činnost byla od počátku významně ovlivněna vytyčeným cílem akcionářů směřujícím k přeměně na investiční fond, který 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 nabývá podíly v dceřiných společnostech. Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

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

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

| | |
|-----------------------|---|
| Stav | Nemovitostní projekt plně zkolaudován (k datu sestavení výroční zprávy) |
| Způsob nabytí | Koupě 100 % akcií |
| Popis projektu | <p>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.</p> <p>- 1.etapa zahrnuje rezidenční část (195 bytů a atelierů s podlahovou plochou 11 699 m² a 245 garážových stání), retail v rezidenční části (užitná plocha 832 m²), administrativní budova A2 (hrubá nájemní plocha 8 169 m², z toho 7 282 m² kanceláře, 555 m² komerce a 332 m² sklady) a 112 garážových stání. Téměř všechny bytové jednotky z 1. etapy již byly vyprodány.</p> <p>- 2.etapa zahrnuje rezidenční část (byty a ateliéry s užitnou plochou 5 600 m²), kanceláře cca 590 m² a cca 590 m² retailu) a 98 garážových stání.</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| Popis lokality | Projekt se nachází na ulici Trnitá v Brně – Trnitá. Tato takzvaná Jižní čtvrť představuje jedno z nejdůležitějších rozvojových území v Brně a postupně zde vzniká nové administrativní centrum Brna. Dalšími benefity jsou docházková vzdálenost do centra, výhled na Petrov, revitalizované oblasti řeky Svratky, parků a také nového nádraží. V pěší blízkosti je autobusové nádraží a obchodní centrum Vaňkovka. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut. |
| Stav | 1. i 2. etapa zkolaudována. U 1. etapy probíhá doprodej posledních jednotek. U 2. etapy byl zahájen převod jednotek na základě uzavřených kupních smluv a doprodej posledních volných jednotek. Kancelářská budova A2 je téměř celá pronajatá a 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 splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti MS Trnitá 1, a.s. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 450 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

Na společnost MS Trnitá 1 s.r.o. (s původní firmou MS AKVI I s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Trnitá 1, a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 58 583, a to podle Projektů 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. Navýšení vlastního kapitálu proběhlo formou zápočtu poskytnutých úvěrů společností 3M FUND MSI SICAV a.s. a poskytnutý úvěr až do výše 450 000 tis. Kč byl plně splacen.

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

| | |
|-----------------------|---|
| Stav | Nemovitostní projekt ve výstavbě |
| Způsob nabytí | Koupe 100% podílu |
| Popis projektu | Výstavba souboru multifunkčních (rezidenčních i komerčních) objektů. Projekt se realizuje ve dvou etapách. V únoru 2023 bylo vydáno stavební povolení na 1. etapu V srpnu 2023 byla zahájena výstavba, dokončení 1. etapy očekáváme Q3 2025 Očekávané dokončení celé výstavby: Q4 2027 (2.etapa) |
| Popis lokality | Projekt se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ). |
| Stav | Jsou dokončeny všechny svíslé nosné konstrukce v 1NP. Dále byl zabetonován strop nad 1NP u objektu C a celá rampa do podzemních garáží. |

100% obchodní podíl v projektové společnosti MS Hostivická, s.r.o. koupila společnost MS AKVI II a.s. Kč. Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti MS Hostivická, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena

úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 107 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

Na společnost MS Hostivická s.r.o. (s původní firmou MS AKVI II s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Hostivická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 065 33 370, a to podle Projektů fúze sloučením ze dne 22. 02. 2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. koupila společnost MS Vídeňská s.r.o. (dříve MS AKVI III s.r.o.) Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 57 000 tis. Kč, tento úvěr byl již v roce 2022 plně splacen. Na společnost MS Vídeňská s.r.o. (s původním názvem MS AKVI III s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá pole, 602 00 Brno, IČ: 277 19 316, a to podle Projektů fúze sloučením ze dne 1. 11. 2021. Rozhodný den byl stanoven na 1. 1. 2021.

(iv) Dceřiná Společnost MS Ivanovická s.r.o.

| | |
|-----------------------|--|
| Stav | Nemovitostní projekt v přípravě |
| Způsob nabytí | Koupe 100 % akcií |
| Popis projektu | Výstavba obchodního centra, rezidenčních objektů a příprava stavebních pozemků. Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q3 2024 – Q3 2026 |
| Popis lokality | Ivanovice se nachází v okrese Brno město. Přímo v Ivanovicích se nachází základní občanská vybavenost: nově zrekonstruovaná mateřská škola, supermarket, několik restaurací nebo squashová hala. Svitavský přivaděč zajišťuje velmi dobré dopravní spojení s centrem města, stejně jako s nájzdem na dálnici D1. |

100% obchodní podíl v projektové společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. koupila společnost MS Ivanovická s.r.o. (dříve MS AKVI IV a.s.) Nákup společnosti byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 216 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a.

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

Dne 1.2.2023 došlo rozhodnutím jednatelů společnosti MS Ivanovická s.r.o. k navýšení vlastního kapitálu o 208 000 000,- Kč ve formě dobrovolného příplatku mimo základní kapitál, k jehož úhradě se dne 1.2.2023 3M FUND MSI SICAV a.s. zavázal, a tak ve stejný den učinil částečným započtením poskytnutého úvěru až do výše 450 000 tis. Kč byl plně splacen;

K datu sestavení výroční zprávy probíhala finální jednání o odprodeji části pozemků pro výstavbu rodinných domů.

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

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

Nemovitostní projekt na Praze 8 - Karlín koupila společnost MS Sokolovská office s.r.o. Kč. Nákup nemovitostního projektu byl financován úvěrem poskytnutým Společností. Úvěr poskytnutý Společností byl již v roce 2022 plně splacen formou započtení oproti rozhodnutí o navýšení dobrovolného příplatku mimo základní kapitál.

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

a. Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. koupila dne 11. 11. 2022 100% obchodní podíl ve společnosti MS3M GROUP s.r.o., která přes společnosti MS AKVI V s.r.o. a společnost U

akademie, s.r.o. tak získala 100% kontrolu na společností MS Byty Kobylisy s.r.o. Společnost MS Byty Kobylisy s.r.o. vlastní developerský projekt Byty Kobylisy.

| | |
|------------------------|---|
| Stav | Nemovitostní projekt v přípravě |
| Způsob nabytí | Koupě 100% podílu |
| Popis projektu: | Výstavba souboru bytových domů o podlahové ploše 8 546 m ² s rozlohou pozemku 4 681 m ² . |
| Popis lokality | Projekt se nachází na ulici U Měšťanských škol v Praze 8 - Kobylisích |
| Současný stav | V Q2 2023 bylo vydáno územního rozhodnutí. |

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

V prosinci roku 2023 byl prodán 12% podíl ve společnosti MS Byty Kobylisy. V březnu roku 2024 pak byl prodán zbylý podíl 88 % a k datu sestavení výroční zprávy byly splaceny veškeré závazky společnosti MS Byty Kobylisy a MS Akvi V s.r.o.

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

| | |
|------------------------|--|
| Stav | Nemovitostní projekt ve výstavbě |
| Způsob nabytí | Koupě 100% podílu |
| Popis projektu: | Výstavba souboru 4 bytových domů o podlahové ploše 8 776 m ² a 170 garážovými stáními |
| Popis lokality | Projekt se nachází na ulici Jáchymovská v Praze 5 - Řeporyje |
| Současný stav | V červenci 2023 bylo vydáno stavební povolení, kolaudace je předpokládána v Q2 2026 |

Nákup společnosti MS Řeporyjská byl financován vkladem do ostatních kapitálových fondů mateřské společností MSI Finance II s.r.o. společností MS3M GROUP s.r.o. Na financování projektu byly v listopadu 2023 společností MSI Finance II s.r.o. vydány dluhopisy ISIN CZ0003555682 s pevným úrokovým výnosem 9,30 % p.a. o jmenovité hodnotě emise 85 000 tis. Kč se splatností v roce 2027. Manažerem emise je společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., emise je zajištěna zástavním právem v prvním pořadí ke 100% podílu společnosti MSI Finance II s.r.o. Společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. poskytla úvěr společnosti MS Řeporyjská za účelem financování projektu Výhledy Řeporyje. Fixní úroková sazba byla stanovena na 13,4 % a splatnost 30.6.2027. Na společnost 3M FUND MSI SICAV a.s. byl dále postoupen úvěr od fyzických osob v celkové výši 146 564 tis. Kč.

- c. Společnost MS3M GROUP koupila v prosinci roku 2023 49% podíl ve společnosti MS Satalická s.r.o. Společnost MS Satalická s.r.o. vlastní projekt výstavby Rodinné domy Satalice.

| | |
|------------------------|--|
| Stav | Nemovitostní projekt ve výstavbě |
| Způsob nabytí | Koupe 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 | Stavba byla zahájena v říjnu 2023, dokončení výstavby I. etapy je plánováno v Q3 2025 |

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

V prosinci roku 2023 došlo k prodeji projektových společností MS Michelská development s.r.o. a MS Senohrabská s.r.o. a ke splacení všech závazků těchto dvou společností vůči 3M FUND MSI SICAV a.s.

Emise dluhopisů

Dne 21. 7. 2021 Společnost vydala dluhopisy (zaknihované cenné papíry podle českého práva) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,70 % p. a. a o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10 000 Kč, tj. v celkové jmenovité hodnotě emise 1 000 000 tis. Kč (se souhlasem manažera emise s možností navýšení až do výše 2 000 000 tis. Kč) se splatností v roce 2026. Společnost požádala prostřednictvím společnosti J&T BANKA jako kotečního agenta o přijetí všech dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773. Tyto dluhopisy byly přijaty k obchodování.

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

1.3 LEI Společnosti

3157004TYW5DXG2FXX14

1.4 Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 30.000,- Kč

1.5 Cenné papíry vydávané Společností

| Druh cenného papíru | Zakladatelské akcie (Kmenová) | Investiční akcie (všechny třídy) |
|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Forma | Akcie na jméno | Akcie na jméno |
| Podoba | Listinná | Zaknihovaná |
| Počet emitovaných akcií k 31.12.2023 | 30.000 | 1 284 288 499 |
| Podíl na zapisovaném základním kapitálu | 100 % | - |

1.6 Omezení převoditelnosti

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

1.7 Výkaz o řízení a správě Společnosti

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

K § 118 odst. 4 písm. a), b) a c)

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky. Společnost při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností ČR (2018, dále jen "Kodex"). Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení účetní závěrky fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Společnost pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely této účetní závěrky prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

K § 118 odst. 4 písm. d)

Obecné principy procesu vnitřní kontroly

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

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

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

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

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

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

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

K § 118 odst. 4 písm. f)

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

1.7.1 Statutární orgány Společnosti k 31. 12. 2023

K 31. 12. 2023, tj. k rozvahovému dni byly statutární orgány Společnosti tyto:

1.7.1.1 *Jediný člen správní rady Společnosti*

CODYA investiční společnost, a.s.,
IČO: 068 76 897,
sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923.

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

1.7.1.2 *Výbor pro audit*

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

Ing. Alena Majkowská
Bc. Tomáš Procházka
Ing. Filip Konětopský

1.7.1.3 *Kotační agent*

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

1.7.1.4 Pověření výkonem některých činností

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

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

1.7.2 Organizační struktura Společnosti

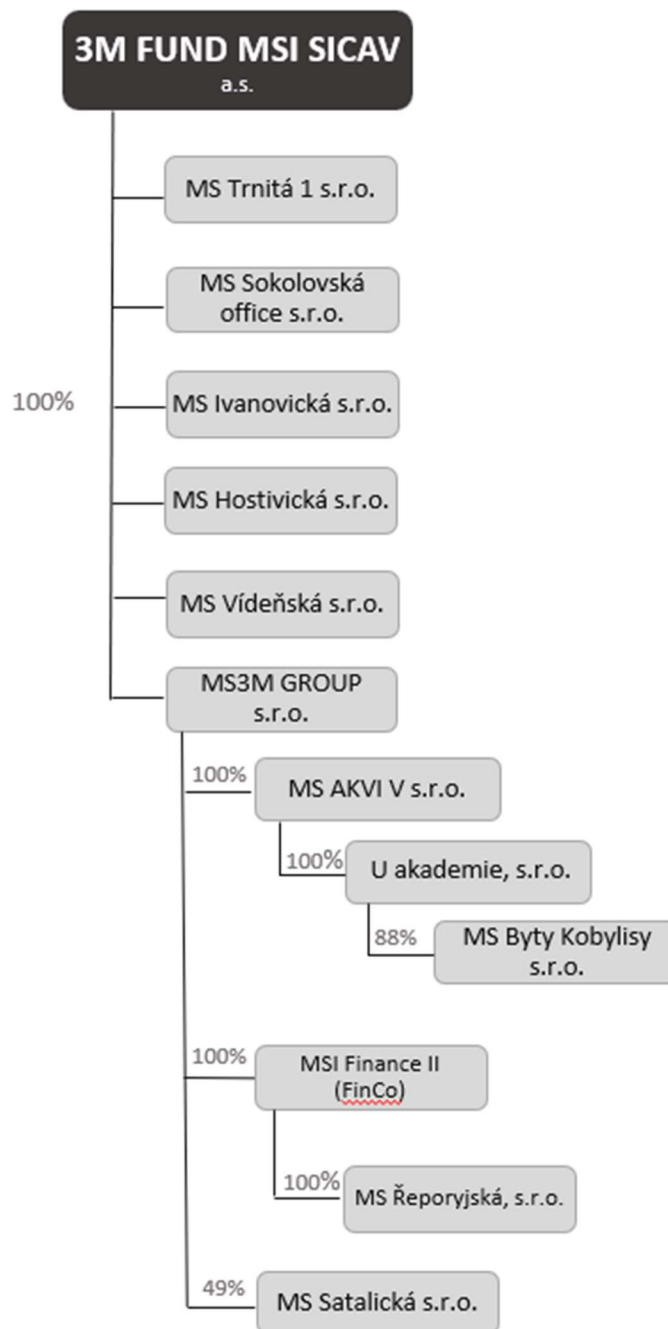
Akcionáři Společnosti jsou k 31. 12. 2023 tři fyzické osoby, a to: Ing. Petr Malík, Praha 8 - Karlín, Ing. Lubomír Malík, Uherské Hradiště, Ing. Vladimír Meister, Praha 6 – Vokovice. Společnost je přímo vlastněna těmito akcionáři.

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

Podíl na hlasovacích právech odpovídá hodnotě obchodního podílu. Akcie jsou k 31. 12. 2023 vydány jako kusové akcie na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty, celkový počet akcií je 30.000 ks (třicet tisíc). S každou kusovou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 30 000 (třicet tisíc). Základní kapitál Společnosti je plně splacen. Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

1.7.3 Ovládací podíly

K rozvahovému dni účetní závěrky vlastní a ovládá Společnost celkem 11 dceřiných společností, v nichž má majetkové účasti a dále pak má podíl v 1 přidružené obchodní korporaci:



1.7.4 Politika rozmanitosti Společnosti

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

1.8 Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Emitenta k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022. Ukazatele

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

Vybrané nekonsolidované ukazatele k 31. prosinci

| (v tisících Kč) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Aktiva připadající investičním i zakl. akciím | 1 450 469 | 1 393 760 |
| Peněžní prostředky | 999 | 2 286 |
| Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií | 217 443 | 45 874 |
| Vlastní kapitál celkem | 30 | 30 |

1.9 Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna statutárnímu auditorovi za povinný audit účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2023 činí 415 tis. Kč. Jiné ověřovací služby nebyly auditorem Společnosti poskytnuty.

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

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

1.11 Hospodářské postavení společnosti

Hospodářské postavení Společnosti odpovídá investičnímu fondu, který nabývá investiční majetky skrz své dceřiné společnosti za účelem zhodnocení vložených prostředků. Tyto finanční prostředky zajišťuje prostřednictvím dluhopisů a prostředků získaných prostřednictvím Společnosti. Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF. Dceřiné společnosti byly pořízeny za účelem nabytí nemovitostních projektů, a to buď na základě smlouvy o koupi nemovitých věcí, kdy konkrétní dceřiná společnost nabude přímo konkrétní nemovitosti, nebo na základě smlouvy o koupi 100% majetkové účasti v jiných společnostech, v nichž jsou nemovitostní projekty již realizovány. Společnost poskytuje za tímto účelem každé dceřiné společnosti formou úvěru financování s cílem pořízení nemovitostních projektů.

1.12 Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. 12. 2023

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

1.13 Předpokládaný budoucí vývoj Společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou Společnosti je poskytování financování dceřiných společností. Společnost není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2024 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to je investování do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů (ať již dokončených nemovitostí nebo pozemků ve fázi developmentu).

1.14 Významné soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu

1.15 Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

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

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

1.17 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevykonává aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

1.18 Informace o nabytí vlastních akcií

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

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

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností. Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

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

| | |
|---|--------------|
| Pevná složka odměn | 51 546,09 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 14 340,67 Kč |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |
| Počet odměňovaných zaměstnanců | 36 |
| Počet odměňovaných členů představenstva | 5 |

Počet odměněných členů dozorčí rady

2

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

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

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

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

1.22 Obchodní model podniku a jeho tvorba

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

1.23 Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

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

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

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

Povinnost udržovat Poměr dluhů k hodnotě

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

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

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

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

| <i>Zadluženost dle Prospektu (v tis. Kč)</i> | Zadluženost | Podíl Emitenta | Celková upravená zadluženost Skupiny |
|--|--------------------|-----------------------|---|
| MS Satalická, s.r.o. | 84 953 | 49 % | 41 627 |
| MS Hostivická s.r.o. | 165 452 | 100 % | 165 452 |
| MS Sokolovská office s.r.o. | 54 000 | 100 % | 54 000 |
| MS Trnitá 1 s.r.o. | 781 781 | 100 % | 781 781 |
| MS Ivanovická s.r.o. | 104 300 | 100 % | 104 300 |
| MS Vídeňská s.r.o. | 100 002 | 100 % | 100 002 |
| MS3M GROUP s.r.o. | 0 | 100 % | 0 |
| MSI Finance II s.r.o. | 85 835 | 100 % | 85 835 |
| MS Řeporyjská, s.r.o. | 0 | 100 % | 0 |
| MS AKVI V s.r.o. | 0 | 100 % | 0 |
| U akademie, s.r.o. | 542 | 100 % | 542 |
| MS Byty Kobylisy s.r.o. | 0 | 88 % | 0 |
| 3M FUND MSI SICAV a.s. | 1 005 455 | 100 % | 1 005 455 |
| Celkem | 2 382 320 | | 2 338 994 |

Tržní hodnota nemovitostí Znalce (v tis. Kč)

3 088 560

„Ocenění“ znamená stanovení Tržní hodnoty provedené Znalcem k 31. prosinci 2023. „Znalec“ znamená osoba oprávněná poskytnout odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí.

| <i>Celková hodnota peněz a peněžních ekvivalentů</i> (v tis. Kč) | Hodnota | Podíl Emitenta | Celková hodnota peněz |
|---|---------------|----------------|--------------------------|
| MS Řeporyjská s.r.o. | 2 463 | 100 % | 2 463 |
| MS Satalická, s.r.o. | 259 | 49 % | 259 |
| MS Hostivická s.r.o. | 244 | 100 % | 244 |
| MS Sokolovská office s.r.o. | 2 377 | 100 % | 2 377 |
| MS Trnitá 1 s.r.o. | 9 283 | 100 % | 9 283 |
| MS Ivanovická s.r.o. | 3 528 | 100 % | 3 528 |
| MS Vídeňská s.r.o. | 3 056 | 100 % | 3 056 |
| MS3M GROUP s.r.o. | 416 | 100 % | 416 |
| MS AKVI V s.r.o. | 0 | 100 % | 0 |
| MSI Finance II s.r.o. | 3 | 100 % | 51 |
| U akademie, s.r.o. | 51 | 100 % | 3 |
| 3M FUND MSI SICAV a.s. | 999 | 100 % | 999 |
| MS Byty Kobylisy s.r.o. | 14 | 88 % | 12 |
| Celkem | 22 693 | | 22 559 |

„Tržní hodnota“ znamená součet:

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

| <i>Tržní hodnota</i> (v tis. Kč) | Hodnota |
|--|------------------|
| <i>Celková hodnota peněz a peněžních ekvivalentů</i> | 22 559 |
| <i>Tržní hodnota Nemovitostí dle Znalce</i> | 3 088 560 |
| Celkem Tržní hodnota | 3 111 119 |

| <i>Poměr dluhů k Tržní hodnotě</i> | Hodnota |
|------------------------------------|------------------|
| <i>Tržní hodnota</i> (v tis. Kč) | 3 111 119 |
| <i>Zadluženost</i> (v tis. Kč) | 2 338 994 |

Poměr dluhů k Tržní hodnotě

75,18%

Maximální výše povoleného Poměru dluhů k hodnotě je dle Prospektu 77,5 %. Společnost tedy splnila Povinnost stanovenou dle článku 4.2 prospektu, když hodnota Poměru dluhů k hodnotě byla 75,18 % k 31. prosince 2023.

1.26 Použití výtěžku emise dluhopisů

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

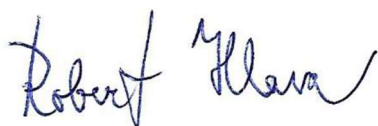
Použití výtěžku emise (v tis. Kč)

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

1.27 Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

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

V Brně dne 18. dubna 2024



3M FUND MSI SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost

2 Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2023

2.1 Základní údaje o Společnosti

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

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

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

2.2 Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do obchodních podílů, resp. jiných forem účasti na obchodních společnostech, firemních dluhopisů, půjček, pohledávek a nástrojů kapitálových a finančních trhů. Investičním cílem Společnosti v roce 2023 bylo v souladu s investičními limity, shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat do zápůjček za účelem realizace nemovitostních projektů. Jejich prostřednictvím Společnost dosahuje stabilního zhodnocování majetkových hodnot na úrovni výnosu dlouhodobých úrokových sazeb. Výnosy plynoucí z aktiv Společnosti byly použity k financování běžných nákladových položek Společnosti a k investiční činnosti – nabytí podílu na společnostech a poskytování zápůjček.

2.3 Hospodaření Společnosti v roce 2023

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

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

2.4 Stav majetku Společnosti

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

2.5 Aktiva

Společnost k 31. 12. 2023 evidovala na investiční části Společnosti aktiva v celkové výši **1 450 439** tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Peněžními prostředky ve výši 999 tis. Kč, Poskytnutými zálohami a ostatními pohledávkami ve výši 607 tis. Kč, Pohledávkou z titulu splatné daně ve výši 3 574 tis. Kč, majetkovými

účastmi v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 812 886 tis. Kč a poskytnutými zápůjčkami v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku ve výši 632 373 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2023 evidovala na neinvestiční části aktiva v celkové výši 30 tis. Kč, která jsou tvořena penězi a peněžními prostředky ve výši 30 tis. Kč

2.6 Vlastní kapitál a závazky

Závazky investiční části Společnosti ve výši 1 232 996 tis. Kč jsou tvořeny obchodními a jinými závazky ve výši 653 tis. Kč, emitovanými dluhopisy ve výši 1 005 455 tis. Kč, přijatými úvěry ve výši 226 888 tis. Kč a čistými aktivy připadajícími držitelům vyplatitelných investičních akcií ve výši 217 443 tis. Kč. Celkový vlastní kapitál neinvestiční části Společnosti ve výši 30 tis. Kč je tvořen základním kapitálem ve výši 30 tis. Kč.

2.7 Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu investiční části Společnosti ve výši 156 931 tis. Kč za účetní období mají vliv zejména ztráta z přecenění finančních aktiv, ztráta z přecenění finančních závazků, ostatní výnosy a správa fondu a ekonomické a právní služby.

2.8 Výhled pro rok 2024

Společnost bude v průběhu roku 2024 v souladu se svou investiční strategií poskytovat financování dceřiným společnostem a nabývat podíly v obchodních společnostech. V současné době jsou zvažovány především možnosti poskytování zápůjček a nákupu podílů v dceřiných společnostech. Snahou Společnosti je dosahovat stabilního dlouhodobého zhodnocování svěřených prostředků nad rámec úrokových sazeb.

V Brně dne 18. dubna 2024



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

3 Zpráva o vztazích za účetní období roku 2023

3.1 Údaje o ovládnání

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

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

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

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

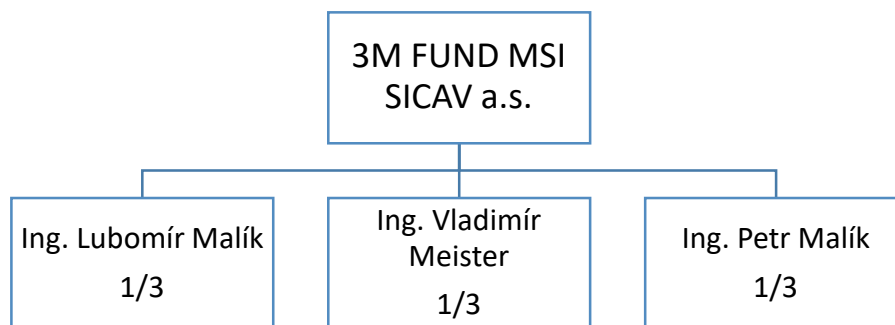
(dále jen „**Ovládající osoby**“).

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

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

3.2 Struktura vztahů mezi osobami

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



3.3 Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

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

3.4 Přehled jednání

Na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jí ovládaných osob nebyla v roce 2022 učiněna jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

3.5 Přehled smluv

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

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

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

3.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

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

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

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

3.8 Prohlášení Statutárního orgánu

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

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

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

V Brně dne 16. března 2024



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

4 Samostatná část výroční zprávy

4.1 Zvláštní náležitosti výroční zprávy

3M FUND MSI SICAV, a.s. (dále jen „Společnost“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „Nařízení“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „VoBÚP“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva popisuje také složení portfolia Společnosti a její činnost za rok 2023.

4.2 Činnost Společnosti v roce 2023

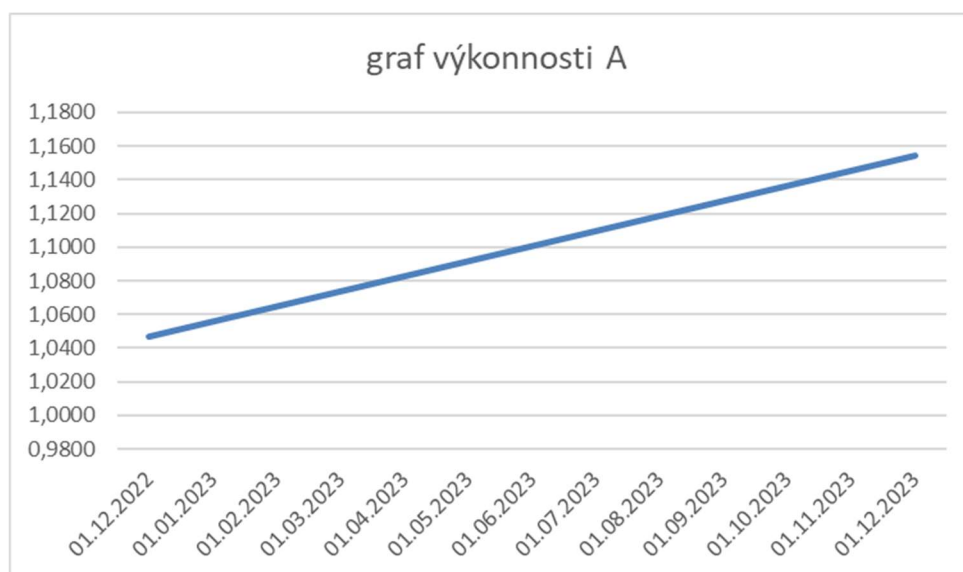
Společnost v průběhu roku 2023 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Společnost v souladu se svým statutem vyhledávala vhodné investiční příležitosti do firemních dluhopisů, zápůjček, obchodních podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech a dalších nástrojích kapitálových a finančních trhů.

4.3 Složení portfolia Společnosti

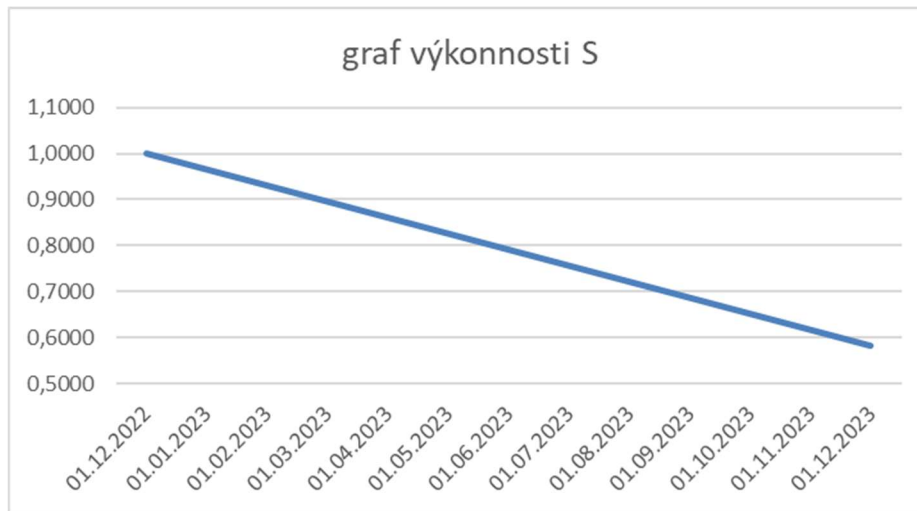
Informace o složení portfolia jsou podrobně uvedeny v čl. 4.10 dále.

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

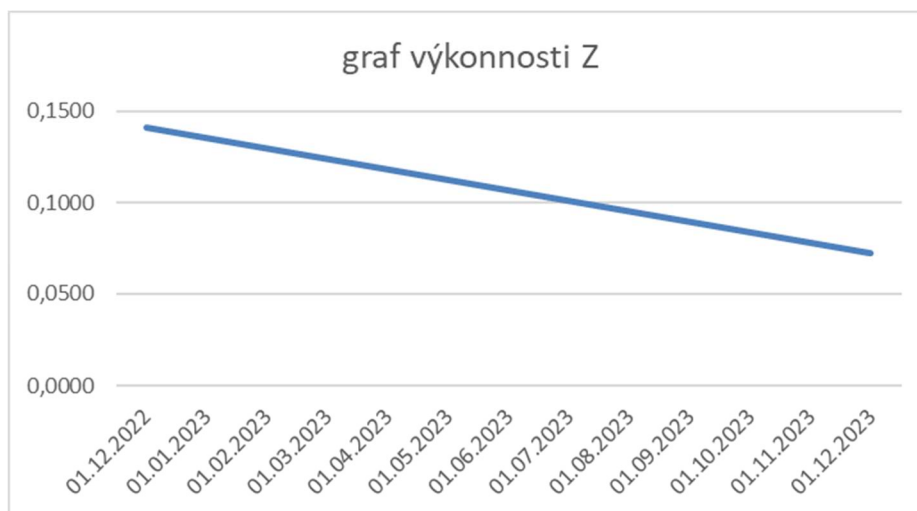
Třída A



Třída S



Třída Z



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

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

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

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

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

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

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

IČO: 64948242

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

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

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

| ISIN | Název | Pořizovací cena, tis. Kč | Reálná hodnota/ocenění, tis. Kč |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| SPV | MS Trnitá 1 s.r.o. | 710 662 | 578 032 |
| SPV | MS Ivanovická s.r.o. | 208 012 | 51 883 |
| SPV | MS Sokolovská office s.r.o. | 19 471 | 27 500 |
| SPV | MS Vídeňská s.r.o. | 32 012 | 27 143 |
| SPV | MS3M Group s.r.o. | 21 653 | 120 175 |
| Zápůjčka poskytnutá | MS Hostivická s.r.o. | n/a | 243 602 |
| Zápůjčka poskytnutá | MS Trnitá 1 s.r.o. | n/a | 49 795 |
| Zápůjčka poskytnutá | MS Ivanovická s.r.o. | n/a | 22 135 |
| Zápůjčka poskytnutá | MS AKVI V s.r.o. | n/a | 46 248 |
| Zápůjčka poskytnutá | MS Řeporyjská, s.r.o. | n/a | 191 490 |
| Zápůjčka poskytnutá | MS Satalická, s.r.o. | n/a | 95 046 |

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

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

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

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

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Společnosti.

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

| | |
|--|---------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci | 1 397 tis. Kč |
| Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů | 726 tis. Kč |
| Úplata auditora | 415 tis. Kč |
| Údaje o dalších nákladech či daních | 417 tis. Kč |

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo podstatným změnám statutu Společnosti.

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

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

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou

(výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

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

| | |
|---|-----------|
| Pevná složka odměn | 51 546 Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 14 340 Kč |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |
| Počet odměňovaných zaměstnanců | 36 |
| Počet odměňovaných členů představenstva | 5 |
| Počet odměňovaných členů dozorčí rady | 2 |

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

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

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

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

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

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

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

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

4.19 Orgány Společnosti k 31. 12. 2023

K 31. 12. 2023, tj. k rozvahovému dni byly orgány společnosti tyto:

4.19.1 Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923.

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

4.19.2 Výbor pro audit

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

Ing. Alena Majkowská
Bc. Tomáš Procházka
Ing. Filip Konětopský

4.19.3 Kotační agent

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

4.19.4 Pověření výkonem některých činností

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

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

4.20 Popis postupů rozhodování a základní rozsah působnosti valné hromady

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

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

Podíl na hlasovacích právech odpovídá hodnotě obchodního podílu. Akcie jsou k 31. 12. 2023 vydány jako kusové akcie na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty, celkový počet akcií je 30.000 ks (třicet tisíc). S každou kusovou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 30 000 (třicet tisíc). Základní kapitál společnosti je plně splacen. Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

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

4.21 Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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

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

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

4.23 Regulované trhy

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

4.24 Rating

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

4.25 Alternativní výkonnostní ukazatele

Společnost nepoužívá k popisu činnosti svých výsledků alternativní ukazatele výkonnosti vyjma ukazatelů vyplývajících z požadavků prospektu dluhopisu uvedených v článku 1.20. Výpočet ukazatele LTV je podrobně popsán v kapitole 1.23.

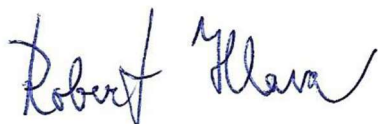
4.26 Politika životního prostředí

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

Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

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

V Brně dne 18. dubna 2024



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

Část II: Účetní závěrka za období od 1. 1. do 31. 12. 2023

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2023

(v tisících Kč)