



3M FUND MSI A.S.

Pololetní zpráva společnosti 3M FUND MSI a.s.

za období od 31. 3 do 30. 6. 2021



Obsah

Část I: Všeobecné informace	4
1. Základní informace o společnosti	4
2. Popis podnikatelské činnosti	5
3. Struktura skupiny	5
4. Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti	6
Část II: Mezitímní účetní závěrka za období od 31. 3. do 30. 6. 2021	7
Mezitímní výkaz finanční situace (neauditovaný)	7
Mezitímní výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)	8
Mezitímní výkaz peněžních toků (neauditovaný)	9
Mezitímní výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	10
Komentář k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný).....	11
1 Obecné informace	11
2 Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	12
3 Podstatná účetní pravidla	13
3.1 Investiční jednotka.....	13
3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty.....	13
3.3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech	13
3.4 Finanční aktiva	13
3.5 Finanční závazky.....	15
3.6 Metoda efektivní úrokové míry	15
3.7 Kapitálové nástroje	15
3.8 Provozní náklady.....	16
3.9 Finanční výnosy a finanční náklady.....	16
3.10 Daně ze zisku.....	16
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	17
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel.....	17
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	17
5 Sezónnost.....	18
6 Provozní segmenty.....	18
7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	18
7.1 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	18
7.2 Poskytnuté zápůjčky	18
7.3 Peněžní prostředky	19
7.4 Vlastní kapitál.....	19

7.5	Obchodní a jiné závazky.....	19
7.6	Úvěry od spřízněných stran	19
7.7	Vedení podniku a poradenské služby	20
8	Řízení finančních rizik.....	20
8.1	Úvěrové riziko	20
8.2	Riziko likvidity	20
8.3	Úrokové riziko	20
8.4	Ocenění reálnou hodnotou.....	21
9	Transakce se spřízněnými stranami.....	21
9.1	Osoby ovládající.....	21
9.2	Dceřiné společnosti.....	21
9.3	Vlastní transakce se spřízněnými stranami.....	21
9.4	Odměny klíčového vedení	22
10	Podmíněné a smluvní závazky	22
11	Vliv pandemie COVID-19.....	22
12	Události po rozvahovém dni	22

Část I: Všeobecné informace

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

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost v roce 2021 byla založena, je srovnávací období prezentováno pouze ve výkazu o finanční situaci a je jím zahajovací rozvaha společnosti 3M FUND sestavená k 31. 3. 2021. Ve výkazu výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích srovnávací období prezentováno není.

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

1. Základní informace o společnosti

3M FUND MSI a.s. (dále „Společnost“ nebo též „Emitent“) se sídlem Sokolovská 694/100a, 186 00 Praha 8 byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26213 dne 31. 3. 2021. Identifikační číslo Společnosti je 107 20 855.

Společnost je 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 realizuje nebo bude realizovat prostřednictvím svých dceřiných společností, přičemž sama bude holdingovou investiční společností, která je za tímto účelem nově účelově založena a dosud nevykonávala žádnou významnou činnost.

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 investorů vlastnících vydané dluhopisy Společnosti, a dále získané prostředky za účelem společného investování na základě určené strategie ve prospěch těchto investorů, přičemž za tímto účelem je zapsán do seznamu podle § 596 písm. e)

ZISIF jako osoba podle § 15 odst. 1 ZISIF. Společnost ani výkon její činnosti nepodléhá dohledu České národní banky. Společnost má vůči České národní bance pravidelnou informační povinnost podle § 462, § 463 odst. 2 písm. a) body 2 a 3 a § 475 ZISIF.

Společnost podniká kroky k tomu, aby se v nejbližší možné době stala investičním fondem, a to fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (investičním fondem, SICAV) ve smyslu § 154 a násl. ZISIF, jehož obhospodařovatelem by byla investiční společnost jako jediný člen statutárního orgánu Emitenta. Až se tak stane, Společnost bude moci vydávat zakladatelské akcie a investiční akcie.

Akcionáři Společnosti jsou k 30. 6. 2021 tři fyzické osoby, a to: Ing. Petr Malík, Praha 8 - Karlín, Ing. Lubomír Malík, Uherské Hradiště, Ing. Vladimír Meister, Praha 6 – Vokovice.

2. Popis podnikatelské činnosti

Mezitímní období od 31. 3. 2021, kdy byla Společnost založena, až po 30. 6. 2021 bylo významně ovlivněno vytyčeným cílem akcionářů směřujícím k vytvoření investiční společnosti, která 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.

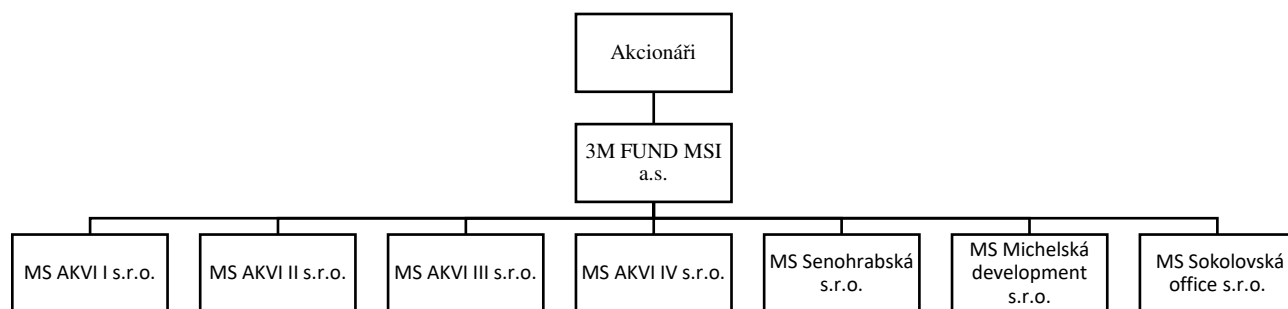
Dne 9. 4. 2021 koupila Společnost prázdné obchodní společnosti: (i) **MS AKVI II s.r.o.**, vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123401 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 095 14 996, (ii) **MS AKVI III s.r.o.**, vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123402 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 095 15 046.

Dne 12. 4. 2021 koupila Společnost prázdné obchodní společnosti: (iii) **MS AKVI I s.r.o.**, vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123454 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 095 14 961; (iv) **MS AKVI IV s.r.o.**, vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123447 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 095 36 914.

Dne 4. 5. 2021 založila Společnost nové společnosti: (v) **MS Sokolovská office s.r.o.**, vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123067 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 10824618; (vi) **MS Michelská development s.r.o.** vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123064 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 10824545; (vii) **MS Senohrabská s.r.o.**, vedenou u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 123065 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno identifikačním číslem 10824570.

3. Struktura skupiny

K rozvahovému dni mezitímní účetní závěrky vlastní Společnost celkem 7, v danou dobu prázdných pro investiční činnosti připravených, dceřiných společností:



4. Prohlášení odpovědných oprávněných osob Společnosti

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

V Praze dne 20. září 2021



Ing. Vladimír Meister
Člen představenstva



Ing. Petr Malík
Předseda představenstva

Část II: Mezitímní účetní závěrka za období od 31. 3. do 30. 6. 2021

Mezitímní výkaz finanční situace (neauditovaný)

k 30. červnu 2021

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	30. 6. 2021	31. 3. 2021
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	7.1	108	-
Poskytnuté zápůjčky	7.2	101	-
Dlouhodobá aktiva celkem		209	-
Peněžní prostředky	7.3	1 880	2 100
Krátkodobá aktiva celkem		1 880	2 100
AKTIVA celkem		2 089	2 100
<hr/>			
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	Poznámka	30. 6. 2021	31. 3. 2021
Základní kapitál		2 100	2 100
Neuhrazené ztráty		-187	-
Vlastní kapitál celkem	7.4	1 913	2 100
Obchodní a jiné závazky	7.5	133	-
Úvěry od spřízněných stran	7.6	43	-
Krátkodobé závazky celkem		176	-
Závazky celkem		176	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		2 089	2 100

Mezitímní výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku (neauditovaný)

za období od 31. 3. do 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

	Poznámka	Období končící 30. 6. 2021
Vedení podniku a poradenské služby	7.7	-186
Úrokové výnosy		1
Finanční náklady		-2
Výsledek před zdaněním		-187
Daň ze zisku		-
Ztráta za období		-187
Ostatní úplný výsledek		-
Úplný výsledek za období		-187

Mezitímní výkaz peněžních toků (neauditovaný)

za období od 31. 3. do 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

	Období končící 30. 6. 2021
Peněžní toky z provozní činnosti	
Ztráta před zdaněním	-187
Úpravy o nepeněžní operace	
Nákladové úroky	1
Výnosové úroky	-1
Změny pracovního kapitálu	
Přírůstek obchodních závazků	133
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-54
Peněžní toky z investiční činnosti	
Výdaje spojené s nabytím finančních investic	-108
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-100
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-208
Peněžní toky z finanční činnosti	
Příjem z úvěrů od spřízněných stran	42
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	42
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-220
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	2 100
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	1 880

Mezitímní výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

za období od 31. 3. do 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta minulých let	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 31. 3. 2021	2 100	-	2 100
Ztráta za období	-	-187	-187
Úplný výsledek	-	-187	-187
Konečný stav k 30. 6. 2021	2 100	-187	1 913

Komentář k mezitímním účetním výkazům (neauditovaný)

1 Obecné informace

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

Akcionáři Společnosti od jejího vzniku jsou tři fyzické osoby, a to: Ing. Petr Malík, Praha 8 - Karlín, Ing. Lubomír Malík, Uherské Hradiště, Ing. Vladimír Meister, Praha 6 – Vokovice.

Představenstvo společnosti

Funkce

Ing. Petr Malík

Předseda představenstva

Ing. Lubomír Malík

Člen představenstva

Ing. Vladimír Meister

Člen představenstva

Společnost zastupují vždy dva členové představenstva společně.

Členem dozorčí rady je Ing. Michal Kocourek, bydliště: Kuřim.

Společnost má za cíl vydat dluhopisy ve spolupráci s J&T BANK IB Capital Markets, a.s., IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8. Tyto dluhopisy budou vydané jako zaknihované cenné papíry podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,70 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10 000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 1 000 000 000 Kč (se souhlasem manažera emise s možností navýšení až do výše 2 000 000 000 Kč) se splatností v roce 2026.

Společnost podniká kroky k tomu, aby v se v nejbližší možné době stala investičním fondem, a to fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (investičním fondem) ve smyslu § 154 a násl. ZISIF, jehož obhospodařovatelem by byla investiční společnost jako jediný člen statutárního orgánu Emitenta. Až se tak stane, Společnost bude moci vydávat zakladatelské akcie a investiční akcie. Společnost 3M FUND MSI a.s. byla dne 10. 6. 2021 zapsána do seznamu osob provádějících správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním ve smyslu § 15 odst. 1. ZISIF, který ČNB vede v souladu s § 596 písm. e) ZISIF.

Hlavní činností Společnosti tak bude shromažďovat peněžní prostředky od investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků, dále pak držení a správa majetkových účastí v dceřiných společnostech.

K datu mezitímní účetní závěrky sestavené k 30. 6. 2021 vlastní Společnost 100% podíly v dceřiných společnostech, Dceřiné společnosti, tj. (i) MS AKVI I s.r.o., IČO: 095 14 961, (ii) MS AKVI II s.r.o., IČ: 095 14 996, (iii) MS AKVI III s.r.o., IČ: 095 15 046, (iv) MS AKVI IV s.r.o., IČ: 095 36 914, (v) MS Senohrabská s.r.o., IČ: 108 24 570, (vi) MS Michelská development s.r.o., IČ: 108 24 545 a (vii) MS Sokolovská office s.r.o., IČ: 108 24 618 (dále též „Dceřiné společnost“).

Dceřiné společnosti byly nabyty jako prázdné dříve založené společnosti a do rozvahového dne této mezitímní účetní závěrky nevyvíjely žádnou činnost. Účelem dceřiných společností bude nabyt nemovitostní projekty, a to buď na základě smlouvy o koupi nemovitých věcí, kdy dceřiné společnosti přímo nabydou nemovitosti, nebo na základě smlouvy o koupi 100% majetkové účasti (tj. 100% podílu nebo 100 % akcií) v nemovitostních společnostech. Společnost poskytne za tímto účelem dceřiným společnostem vnitroskupinové financování.

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka Společnosti 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost byla v roce 2021 založena, je srovnávací období prezentováno pouze ve výkazu o finanční situaci a je jím zahajovací rozvaha společnosti 3M FUND sestavená k 31. 3. 2021. Ve výkazu výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích srovnávací období prezentováno není.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání podniku. K rozvahovému dni ani ke dni schválení účetní závěrky neexistují žádné náznaky, že Společnost nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto očekávání vedení Společnosti se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Investiční jednotka

Společnost je založena s úmyslem naplňovat znaky tzv. investiční jednotky dle vymezení IFRS 10, a proto nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, ačkoliv drží podíly v dceřiných společnostech. Společnost vykazuje podíly v dceřiných společnostech jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výsledku. K 30. 6. 2021 žádná z dceřiných společností neposkytuje Společnosti servisní služby související s investiční činností. Držené dceřiné společnosti jsou k 30. 6. 2021 prázdné bez činnosti, připravené však k nabytí investičních nemovitostních projektů, což nastalo v červenci 2021 (viz popis v části 12 Události po rozvahovém dni).

Základní znaky investiční jednotky a související strategie Společnosti:

- Společnost má více než jednu investici – k 30. 6. 2021 se Společnost nachází v období zahájení své investiční činnosti, byla založena a nabyty účelové dceřiné společnosti, přičemž okruh investic je již vymezen a probíhají akviziční jednání.
- Společnost má více než jednoho investora – k 30. 6. 2021 se Společnost nachází v období zahájení své investiční činnosti, byla založena 3 fyzickými osobami – investory a je v procesu (přeměna na investiční fond) směřujícím k získání dalších kvalifikovaných investorů.
- Společnost má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – Společnost je v procesu přeměny na investiční fond s cílem vydávat investiční akcie a nabízet je nespřízněným kvalifikovaným investorům.
- Společnost má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Společnost drží podíly na účelových dceřiných společnostech, které budou představovat jednotlivé nemovitostní projekt s vymezenou investiční strategií.

První účetní závěrka v souladu IFRS

Tato mezitímní účetní závěrka je první účetní závěrkou Společnosti sestavenou v souladu s IFRS. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost byla 31. 3. 2021 založena, nedochází u ní k tzv. převodu na IFRS. Společnost nesestavovala a neprezentovala za žádné dřívější období účetní závěrku dle jiných účetních předpisů, a proto též v této účetní závěrce nejsou zveřejněna relevantní sesouhlasení mezi IFRS a původními účetními předpisy a související zveřejnění.

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení mezitímní účetní závěrky Společnosti jsou přiblížena dále v této části přílohy, přičemž pro celé období od 31. 3. 2021 do 30. 6. 2021 byla účetní pravidla použita konzistentně.

3.1 Investiční jednotka

Investiční jednotkou je taková účetní jednotka, která získává prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem jejich investování a touto aktivitou zajistit jejich kapitálové zhodnocení, případně dosažení investičního výnosu. Investice jsou přitom oceňovány a posuzovány na bázi jejich reálné hodnoty. Předpokladem investiční jednotky je více investorů, s nimiž není spřízněný vztah a více investic, u nichž s ohledem na investiční strategii, má investiční jednotka stanovenou dobu držby a realizace investice (tzv. exit strategie).

Po přechodnou dobu nemusí být všechny znaky investiční jednotky naplněny, pokud účetní jednotka rozbíhá svoji investiční aktivitu, mění investiční portfolio nebo strukturu investorů.

3.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících Korun českých (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

3.3 Majetkové účasti v dceřiných společnostech

Majetkové účasti v dceřiných společnostech, které představují investice Společnosti, jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku. Změna reálné hodnoty je zachycena jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období.

3.4 Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou klasifikována dle obchodního modelu Společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva a mohou být oceňována zůstatkovou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry nebo v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku nebo ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva jsou oceněna zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Poskytnuté zápůjčky

Poskytnuté zápůjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snižené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka.

Společnost k poskytnutým zápůjčkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty. Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát Společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykazání.

Očekávaná úvěrová ztráta pro poskytnuté zápůjčky představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním aktivem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, Společnost porovnává riziko selhání u finančního aktiva k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení Společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- a) významné finanční problémy dlužníka,
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- c) Společnost udělila dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu, které by jinak neudělila,
- d) je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo jiné finanční reorganizace, nebo
- e) zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Společnost plně odepíše poskytnutou zápůjčku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že zápůjčka bude uhrazena. Odepsaná zápůjčka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje zápůjčku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům z ní plynoucí nebo pokud je zápůjčka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s jejím vlastnictvím. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv snížení hodnoty zohledňující úvěrové riziko dlužníka.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty (v rozsahu tzv. zjednodušeného modelu). Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrece reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek

vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různě riziková portfolia dlužníků (korporátní klienti vs. individuální klienti).

Společnost plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsaná pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

3.5 Finanční závazky

Finanční závazky (obchodní závazky a úvěry od spřízněných stran) se oceňují reálnou hodnotou upravené o transakční náklady při prvotním zachycení a následně v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

3.6 Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

3.7 Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů Společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů Společnosti se do výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Společnost klasifikuje kapitálové, resp. dluhové nástroje vydané Společností jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

3.8 Provozní náklady

Náklady na služby jsou uznány do výsledku za období, s nímž věcně a časově souvisejí.

3.9 Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy a náklady Společnosti zahrnují úrokové výnosy, úrokové náklady a bankovní poplatky.

Úrokové výnosy / náklady jsou uznány v čase a jejich výše je stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy / výdaje po očekávanou dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.10 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) může být odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního výsledku hospodaření z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna.

Kumulovaná výše daňových ztrát, které jsou v souladu s právní úpravou převáděny k využití v dalších letech, vedou k uznání a ocenění odložené daně, konkrétně odložené daňové pohledávky snižující dopad celkového odloženého daňového závazku vyplývajícího z rozdílu účetních a daňových hodnot majetku.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku, (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu nebo (iii) je důsledkem akvizice, v rámci níž její prvotní zachycení ovlivňuje výši kalkulovaného goodwillu.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Vedení Společnosti posoudilo klasifikaci Společnosti jakožto investiční jednotky pro účely účetní závěrky sestavené dle IFRS. Bližší informace týkající se vymezení investiční jednotky včetně relevantního odůvodnění jsou uvedeny v části 1 a části 2. Důsledkem tohoto rozhodnutí je skutečnost, že Společnost nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, ale pouze nekonsolidovanou, v níž jsou podíly v dceřiných společnostech oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě mezitímní účetní závěrky provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit. Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány, přičemž revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím účetním období, nebyly vzhledem k počátku činnosti Společnosti k 30. 6. 2021 použity. Přesto lze upozornit na následující položky:

Očekávaná úvěrová ztráta k finančním aktivům oceňovaným zůstatkovou hodnotou

Společnost prezentuje poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky v zůstatkové hodnotě k 30. 6. 2021. Vedení Společnosti uvážilo k rozvahovému dni uznání očekávaných úvěrových ztrát, přičemž s ohledem na výši prezentovaných zůstatků, neexistenci indikací zvýšeného úvěrového rizika, bylo rozhodnuto o nevýznamnosti očekávaných úvěrových ztrát. Prezentované zůstatky tak nejsou sníženy o očekávané úvěrové ztráty, avšak další analýza úvěrového rizika bude provedena k 31. 12. 2021 při sestavení roční účetní závěrky.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou

Společnost prezentuje majetkové účasti v dceřiných společnostech, které byly pořízeny v průběhu mezitímního období. K 30. 6. 2021 jsou oceněny ve výši prvotních nákladů vynaložených na jejich pořízení, které aproximují též reálnou hodnotou k rozvahovému dni, neboť společnosti jsou k tomuto datu prázdné, neaktivní, ale připraveny pro investiční činnost započatou v období po rozvahovém dni. K 31. 12. 2021 tak lze očekávat přecenění na reálnou hodnotu a výraznou změnu ocenění těchto finančních aktiv.

Daně ze zisku

Společnost za mezitímní období negenerovala s výjimkou nepatrného úrokového výnosu žádné další výnosy, pouze vynaložila provozní náklady a úrokové náklady. Výsledkem za mezitímní období je ztráta v nevýznamné výši, kterou lze vnímat též jako daňově uznatelnou ztrátu. Společnost proto nepřistoupila k odhadu splatné daně, ale též neuznala odloženou daňovou pohledávku, neboť je v prvotním stádiu své činnosti a výsledky za rok 2021 výrazně ovlivní vývoj ve druhém pololetí a též přecenění aktiv na reálnou hodnotu, k němuž k 31. 12. 2021 při zpracování roční účetní závěrky dojde.

5 Sezónnost

Obchodní činnost Společnosti není významně ovlivněna sezónními výkyvy. Výsledky Společnosti budou do budoucna vyplývat z investiční činnosti jejích dceřiných společností, která se bude do výsledku hospodaření Společnosti přenášet přeceněním finančních aktiv.

6 Provozní segmenty

Hlavní činností Společnosti bude do budoucna držba podílů v dceřiných společnostech a z pohledu segmentace bude uvážen pouze jediný provozní segment.

7 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

7.1 Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Společnost	IČO	Podíl	Reálná hodnota k 30. 6. 2021 (v tis. Kč)	Prvotní ocenění (v tis. Kč)
MS AKVI I s.r.o.	09514961	100 %	12	12
MS AKVI II s.r.o.	09514996	100 %	12	12
MS AKVI III s.r.o.	09515046	100 %	12	12
MS AKVI IV s.r.o.	09536914	100 %	12	12
MS Senohrabská s.r.o.	10824570	100 %	20	20
MS Michelská development s.r.o.	10824545	100 %	20	20
MS Sokolovská office s.r.o.	10824618	100 %	20	20
Celkem	x	x	108	108

V mezitímém období Společnost nakoupila 100% podíly na sedmi prázdných obchodních společnostech, které byly dříve založeny, avšak nevyvíjely žádnou činnost. 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 poskytne za tímto účelem každé dceřiné společnosti formou úvěru vnitroskupinové financování s cílem pořízení nemovitostních projektů nejpozději do 31. 12. 2021 (viz též emisní podmínky dluhopisů emitovaných po rozvahovém dni).

S ohledem na to, že se k 30. 6. 2021 jedná o prázdné společnosti bez obchodní činnosti, byla k rozvahovému dni reálná hodnota ponechána na úrovni prvotního ocenění.

7.2 Poskytnuté zápůjčky

v tis. Kč	jistina	úrok	celkem
MS Senohrabská s.r.o.	50	0,5	50,5
MS Michelská development s.r.o.	50	0,5	50,5
Celkem	100	1	101

Společnost poskytla výše uvedeným dceřiným společnostem zápůjčky v celkové výši 100 tis. Kč za účelem financování provozní činnosti související se založením. Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 12,6 % p.a. a jsou splatné k 30. 6. 2026.

Společnost uvážila uznání očekávaných úvěrových ztrát k 30. 6. 2021, avšak s ohledem na zůstatek poskytnutých půjček, neexistenci indikace zvýšeného úvěrového rizika a statut dlužníka jakožto spřízněné strany (dceřiné společnosti), bylo rozhodnuto o nevýznamnosti očekávaných úvěrových ztrát ve výši pod hladinou prezentovaných hodnot, a proto zůstatky k 30. 6. 2021 nejsou o tyto odhady sníženy.

Poskytnuté zápůjčky – podrobnosti:

<i>v tis. Kč</i>	Splatnost	Fixní úroková sazba	Zajištění
MS Senohrabská s.r.o.	30. 6. 2026	12,6 %	Bez zajištění
MS Michelská development s.r.o.	30. 6. 2026	12,6 %	Bez zajištění

7.3 Peněžní prostředky

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a všechny peněžní prostředky jsou drženy na bankovním účtu vedeném u České spořitelny, a.s., která vykazuje dlouhodobě stabilní úvěrový rating. Celkový zůstatek peněz s ohledem na volnost užití prostředků Společností je následující:

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 3. 2021
Peněžní prostředky na bankovním účtu	1 880	2 100

7.4 Vlastní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 3. 2021
Základní kapitál	2 100	2 100
Neuhrazené ztráty	-187	-
Vlastní kapitál celkem	1 913	2 100

Základní kapitál tvoří celkem 2 100 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Základní kapitál je splacen v plné výši.

7.5 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30. 6. 2021	31. 3. 2021
Obchodní a jiné závazky	133	-

Obchodní závazky vyplývají ze zahajovací činnosti Společnosti a z plánované emise dluhopisů.

7.6 Úvěry od spřízněných stran

<i>v tis. Kč</i>	jistina	úrok	celkem
MS-INVEST a.s.	30	-	30,0
MS AKVI I s.r.o.	3	0,2	3,2
MS AKVI II s.r.o.	3	0,2	3,2
MS AKVI III s.r.o.	3	0,2	3,2

MS AKVI IV s.r.o.	3	0,2	3,2
Celkem závazky	42	1	43

Přijaté úvěry od spřízněných společností byly poskytnuty pro provozní účely Společnosti. Úvěry jsou splatné do 31. 12. 2021 a jsou úročeny fixní sazbou 12,6 % p.a.

7.7 Vedení podniku a poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 30. 6. 2021
Provozní náklady související se založením společnosti a provozem	186
Celkem	186

8 Řízení finančních rizik

Finanční rizika, kterým je Společnost vystavena zahrnují:

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

8.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko Společnosti plyne především z poskytnutých zápůjček a peněžních prostředků uložených na bankovních účtech.

Vzhledem ke skutečnosti, že k 30. 6. 2021 nebyla žádná z poskytnutých zápůjček po splatnosti, dlužníkem jsou dceřiné společnosti a peněžní prostředky jsou uloženy u dlouhodobě stabilní banky s vysokým úvěrovým ratingem, bylo vyhodnoceno úvěrové riziko za zanedbatelné a k 30. 6. 2021 nedošlo k uznání očekávaných úvěrových ztrát, které by měly za následek snížení prezentovaných hodnot pod úroveň ocenění na bázi zůstatkové hodnoty.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků.

K 30. 6. 2021 jsou prezentované závazky krátkodobě splatné v rozmezí do 1 roku od rozvahového dne. Současně zůstatek peněžních prostředků dostatečně převyšuje zůstatek krátkodobě splatných závazků, proto riziko likvidity je vyhodnoceno jako výrazně zanedbatelné.

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Společnost k 30. 6. 2021 není vystavena riziku změn úrokových sazeb, neboť nevykazuje finanční aktiva, ani závazky s variabilním úrokovým výnosem. Poskytnuté zápůjčky i přijaté úvěry jsou úročeny fixní úrokovou sazbou.

8.4 Ocenění reálnou hodnotou

Společnost neoceňuje žádné finanční aktivum a finanční závazek reálnou hodnotou na pokračující bázi. Zůstatky finančních aktiv a finančních závazků prezentované k 30. 6. 2021 ve výkazu finanční situace lze vnímat též jako aproximaci reálných hodnot, neboť případné rozdíly v ocenění jsou uváženy jako nevýznamné.

9 Transakce se spřízněnými stranami

9.1 Osoby ovládající

Vlastníky společnosti jsou následující fyzické osoby:

Akcionáři a jejich podíl na základním kapitálu	30. 6. 2021	31. 3. 2021
Ing. Lubomír Malík	33 %	33 %
Ing. Vladimír Meister	33 %	33 %
Ing. Petr Malík	33 %	33 %
Celkem	100 %	100 %

Podíl na základním kapitálu je shodný s podílem na hlasovacích právech a ovládajícími osobami jsou právě tito akcionáři, přičemž žádný z nich nemá ovládající podíl.

9.2 Dceřiné společnosti

V následující tabulce jsou uvedeny všechny dceřiné společnosti, které mají své sídlo i obchodní aktivity na území ČR. Tyto dceřiné společnosti byly založeny za účelem akvizice developerských projektů (viz část 12 Události po rozvahovém dni).

Společnost	IČ	Podíl
MS AKVI I s.r.o.	09514961	100 %
MS AKVI II s.r.o.	09514996	100 %
MS AKVI III s.r.o.	09515046	100 %
MS AKVI IV s.r.o.	09536914	100 %
MS Senohrabská s.r.o.	10824570	100 %
MS Michelská development s.r.o.	10824545	100 %
MS Sokolovská office s.r.o.	10824618	100 %

9.3 Vlastní transakce se spřízněnými stranami

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

Pohledávky (zápůjčky) vůči spřízněným stranám jsou uvedeny v části 7.2. a závazky (úvěry) vůči spřízněným stranám jsou uvedeny v části 7.6. Žádné jiné významné transakce vůči spřízněným osobám Společnost neevidovala.

Mezi transakcemi se spřízněnými stranami jsou uváženy i transakce se společností MS-INVEST a.s., jejímiž akcionáři jsou Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister, kteří jsou zároveň akcionáři Společnosti.

9.4 Odměny klíčového vedení

Společnost je řízena představenstvem, přičemž za prezentované období nebyla členům představenstva, ani dozorčí rady vyplacena jakákoliv odměna.

10 Podmíněné a smluvní závazky

Společnost neviduje žádné další závazky ani žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány ve výkazu finanční situace. Vedení Společnosti (představenstvo) si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 30. 6. 2021. Vedení Společnosti si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škody.

11 Vliv pandemie COVID-19

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Veškeré financování Společnosti k 30. 6. 2021 je z vlastních zdrojů případně od společností ze skupiny a společnost téměř žádnými závazky nedisponuje. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 30. 6. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Případný dopad pandemie na makroekonomické prognózy, postavení Společnosti a její výsledky vedení zahrne do odhadů opravných položek a rezerv.

12 Události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni této mezitímní účetní závěrky došlo k několika zásadním událostem, které mají dopad na Společnost a její činnost v dalším období:

Pořízení investičních aktiv – nemovitostních projektů

1) Dne 14. 7. 2021 došlo prostřednictvím dceřiných společností k nákupu následujících nemovitostních společností a v nich umístěných nemovitostních projektů, což se v důsledku projeví v růstu reálné hodnoty finančních aktiv držených Společností:

(i) Dceřiná Společnost MS AKVI I s.r.o. koupila 100% obchodní podíl v projektové společnosti MS Trnitá 1, a.s., čímž získala projekt Palác Trnitá.

Nabývaná společnost	MS Trnitá 1, a.s., IČ: 277 58 583, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.
Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Způsob nabytí	Koupě 100 % akcií
Popis projektu	Projekt se skládá z rezidenční části, kterou tvoří 190 bytových jednotek a ateliérů s dispozicemi 1+kk až 4+kk a dvou administrativních budov, jejichž celková podlahová plocha činí cca 15.000 m ² . V parteru jsou dále umístěny retailové plochy. Parkování je zajištěno ve 2 podzemních podlažích a 1 nadzemním podlaží, kde se nachází celkem 453 GS.
Aktuální stav	Stav k 31. 8. 2021: Realizuje se monolit na administrativní budově na úrovni 11-12.NP, na bytových domech na úrovni 6.-8.NP. Provádí se vyzdívký příček. Provádí se rozvody všech profesí na všech objektech. Bylo zahájeno osazování výplní otvorů (oken) na administrativní budově, na bytových domech pokračuje osazování oken. Provádí se omítky na bytových

	<p>domech. Ze sítí se provádí vodovod a byla zahájena přeložka vysokého napětí a telekomunikačních kabelů. Bylo vydáno stavební povolení na dostavbu administrativní budovy A1.</p> <p>Dokončení stavby se očekává v rozmezí Q4 2022 až Q2 2023.</p> <p>Očekávaná celková výše nákladů na dokončení projektu činí cca 830 mil. Kč.</p>
Popis lokality	<p>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. Benefity jsou docházková vzdálenost do centra a pěší blízkost autobusového nádraží a obchodního centra Vaňkovka. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.</p>

Nákup společnosti MS Trnitá 1, a.s. je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. do dceřiné společnosti MS AKVI I s.r.o. Úvěr je sjednán až do výše 650 000 tis. Kč a je splatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Čerpání úvěru k datu 20. 9. 2021 nebylo zahájeno.

Zároveň Společnost sjednala 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 400 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Aktuálně k 20. 9. 2021 byl úvěr poskytnutý Společností vyčerpán ve výši 322 442 tis. Kč.

- (ii) Dceřiná Společnost MS AKVI II s.r.o. koupila 100% obchodní podíl v projektové společnosti MS Hostivická, s.r.o., čímž získala projekt Hostivice.

Nabývaná společnost	MS Hostivická, s.r.o., IČ: 065 33 370, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno.
Stav	Nemovitostní projekt ve výstavbě
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu	<p>Výstavba souboru multifunkčních (rezidenčních i komerčních) objektů. Projekt se plánuje realizovat ve dvou etapách.</p> <p>Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q1/Q2 2022 - Q1/Q2 2024 (1.etapa)</p> <p>Očekávané dokončení výstavby: Q2/Q3 2025 (2.etapa)</p> <p>Očekávaná celková výše nákladů projektu je v rozmezí 750 až 820 mil. Kč</p>
Popis lokality	Projekt se nachází v centru obce Hostivice (Praha – západ).

Nákup společnosti MS Hostivická, s.r.o. je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. do dceřiné společnosti MS AKVI II s.r.o. Úvěr je sjednán až do výše 140 000 tis. Kč a je splatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Aktuálně k 20. 9. 2021 byl úvěr poskytnutý Společností vyčerpán ve výši 7 tis. Kč.

Zároveň Společnost sjednala 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. Čerpání úvěru k datu 20. 9. 2021 nebylo zahájeno.

- (iii) Dceřiná Společnost MS AKVI III s.r.o. koupila 100% obchodní podíl ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o., čímž získala nový projekt:

Nabývaná společnost	M.S. Vídeňská, s.r.o., IČ: 27719316, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno
Stav	Dokončený nemovitostní projekt
Způsob nabytí	Koupě 100% podílu
Popis projektu	<p>Budova byla zkolaudována v roce 2009. Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, na střeše je umístěna technická nadstavba. Parkování je zajištěné částečně v podzemní garáži a částečně na oploceném parkovišti ve dvoře za budovou. Každé nadzemní podlaží je rozděleno na 2 nebytové jednotky (celkem 12 nebytových jednotek). Jednotky umístěné na prvním nadzemním podlaží představují obchodní plochy, ostatní jednotky představují kancelářské plochy. Ke každé nebytové jednotce patří 2 parkovacích stání ve dvoře a 2 až 6 garáží v podzemním podlaží.</p> <p>Budova je ve vlastnictví Projektové společnosti pouze z části, neboť vlastní 9 nebytových jednotek o celkové pronajímatelné ploše zhruba 2.390 m², které jsou umístěny na 1.NP-4.NP a na polovině 5.NP. K jednotkám ve vlastnictví Projektové společnosti patří 18 parkovacích stání ve dvoře, 33 garáží a 32 m² skladů v podzemním podlaží. Zbývající 3 nebytové jednotky na 5. a 6. NP včetně příslušných garáží a GS patří jiným vlastníkům (nikoliv ze Skupiny MSI).</p>
Popis lokality	Administrativní budova je umístěna v jižní části Brna na ulici Vídeňská.
Současný stav	<p>Stav k 9. 6. 2021:</p> <p>Celkový počet nájemců: 10 (98 % pronajímatelné plochy)</p> <p>Největší nájemce: Orego trade s.r.o., MS-INVEST a.s., Accace Outsourcing s.r.o.</p> <p>Podíl největších nájemců na celkové pronajímatelné ploše je 69 %.</p> <p>Budova je ve velmi dobrém stavu, je průběžně udržována a nejsou potřeba další investice.</p>

Nákup společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. do dceřiné společnosti MS AKVI III s.r.o. Úvěr je sjednán až do výše 150 000 tis. Kč a je splatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Čerpání úvěru k datu 20. 9. 2021 nebylo zahájeno.

Zároveň Společnost poskytla úvěr na refinancování nebankovních úvěrů a zápůjček ve společnosti M.S. Vídeňská, s.r.o. Za tímto účelem byla uzavřena úvěrová smlouva na poskytnutí finančních prostředků až do výše 57 000 tis. Kč. Úvěr je splatný k 30. 6. 2026 a fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Čerpání úvěru k datu 20. 9. 2021 nebylo zahájeno.

- (iv) Dceřiná Společnost MS AKVI IV s.r.o. koupila 100% obchodní podíl v ve společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. čímž získala nový projekt Kaskády Ivanovice:

Nabývaná společnost	M.S. Ivanovická, a.s., IČ: 269 78 822, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.
Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Způsob nabytí	Koupě 100 % akcií
Popis projektu	<p>Výstavba obchodního centra a rezidenčních objektů a příprava stavebních pozemků.</p> <p>Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q4 2021/Q1 2022 - Q1/Q2 2023</p> <p>Očekávaná celková výše nákladů projektu je v rozmezí 680 až 740 mil. Kč</p>

Popis lokality	Ivanovice se nachází v okrese Brno město. Přímo v Ivanovicích se nachází základní občanská vybavenost: nově zrekonstruovaná mateřská škola, supermarket, několik restaurací nebo squashová hala. Svitavský přivaděč zajišťuje velmi dobré dopravní spojení s centrem města, stejně jako s nájездem na dálnici D1.
-----------------------	---

Nákup společnosti M.S. Ivanovická, s.r.o. je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. do dceřiné společnosti MS AKVI IV s.r.o. Úvěr je sjednán až do výše 300 000 tis. Kč a je splatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Čerpání úvěru k datu 31. 8. 2021 nebylo zahájeno.

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. Aktuálně k 20. 9. 2021 byl úvěr poskytnutý Společností vyčerpán ve výši 1 240 tis. Kč.

2) Dne 14. 7. 2021 došlo prostřednictvím dceřiných společností k přímému nákupu následujících nemovitostních projektů, což se v důsledku projeví v růstu reálné hodnoty finančních aktiv držенých Společností:

(i) Dceřiná Společnost MS Michelská development s.r.o. koupila nemovitostní projekt od společnosti MS Michelská, s.r.o.:

Prodávající	MS Michelská, s.r.o., IČ: 276 69 335, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.
Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Způsob nabytí	Koupě nemovitých věcí tvořících nabývaný projekt
Popis projektu	Výstavba bytového domu a rodinných domů. Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q2/Q3 2022 - Q1/Q2 2024 Očekávaná celková výše nákladů projektu je v rozmezí 350 až 400 mil. Kč.
Popis lokality	Projekt se nachází v Praze 4 – Michle.

Nákup nemovitostního projektu v Praze 4 - Michle je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. Úvěr je sjednán až do výše 120 000 tis. Kč a je splatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Aktuálně k 20. 9. 2021 byl úvěr poskytnutý Společností vyčerpán ve výši 33 000 tis. Kč.

Dceřiná Společnost MS Senohrabská s.r.o. koupila nemovitostní projekt od společnosti MS-INVEST a.s.:

Prodávající	MS – INVEST a.s., IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno
Stav	Nemovitostní projekt v přípravě
Způsob nabytí	Koupě nemovitých věcí tvořících nabývaný projekt
Popis projektu	Příprava a částečná realizace středně velkého retail parku. Očekávané zahájení a dokončení výstavby: Q3/Q4 2022 - Q1/Q2 2023 Očekávaná celková výše nákladů projektu je v rozmezí 100 až 130 mil. Kč

Popis lokality	Projekt se nachází podél dálnice E55 směrem na Benešov v katastrálním území obce Senohraby (Praha-východ).
-----------------------	--

Nákup nemovitostního projektu v Senohrabech je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. Úvěr je sjednán až do výše 60 000 tis. Kč a je spatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Aktuálně k 20. 9. 2021 byl úvěr poskytnutý Společností vyčerpán ve výši 49 247 tis. Kč.

- (ii) Dceřiná Společnost MS Sokolovská office s.r.o. koupila nemovitostní projekt od společnosti MS-Sokolovská, s.r.o.:

Prodávající	MS Sokolovská, s.r.o., IČ: 04273524, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Stav	Dokončený nemovitostní projekt
Způsob nabytí	Koupě nemovitých věcí tvořících nabývaný projekt
Popis projektu:	Kancelářské prostory byly zkolaudovány v prosinci 2018. Jedná se o prostory o výměře cca 660 m ² v 1. a 2. Nadzemní podlaží s 16 garážovými stáními v 1. až 3. podzemním podlaží. Projekt jako celek byl realizován Skupinou MSI.
Popis lokality	Projekt se nachází na ulici Sokolovská v centru Karlína.
Současný stav	Aktuálně prostory včetně GS jsou v nájmu společností MS-INVEST a.s..

Nákup nemovitostního projektu na Praze 8 - Karlín je financován úvěrem poskytnutým společností 3M FUND MSI a.s. Úvěr je sjednán až do výše 95 000 tis. Kč a je spatný k 30. 6. 2026. Fixní úroková sazba byla stanovena na 12,6 % p.a. Aktuálně k 20. 9. 2021 byl úvěr poskytnutý Společností vyčerpán ve výši 56 000 tis. Kč.

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.