



Výroční zpráva 2015

**NOVA Real Estate,
investiční fond
s proměnným
základním kapitálem,
a.s.**

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

**ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND
S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

Vážení akcionáři, obchodní přátelé,

Působení Fondu v roce 2015 bylo charakterizováno především procesy spojenými s počáteční fází fungování Fondu, jenž vznikl zápisem do seznamu investičních fondů s právní subjektivitou teprve na sklonku srpna. Investiční společnost se rozhodla využít novinku v českém právním řádu týkající se nových právních forem investičních fondů zejména proto, že tzv. investiční fondy s proměnným základním kapitálem fungují jako efektivní investiční instrument s flexibilní strukturou vstupu a výstupu investorů. Jinými slovy tedy stanovy a právní řád umožňují Fondu flexibilně vytvářet podfondy sledující odlišnou investiční strategii. Spolu s Fondem tak vznikl zároveň i podfond NOVA Real Estate – podfond 1.

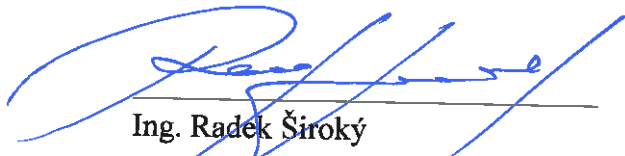
V první fázi činnosti Fondu, respektive jeho podfondu, se investiční zaměření orientuje primárně na investice v oblasti real estate v regionu střední a východní Evropy. Forma Fondu však umožňuje v budoucnosti flexibilně reagovat jak na měnící se tržní prostředí, tak na požadavky ze strany investorů.

Ve sledovaném období byla jediným držitelem zakladatelských akcií REDSIDE investiční společnosti, která zároveň vedle role statutárního ředitele vykoná pro Fond a jeho podfondy v souladu s § 9 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, činnosti spojené s obhospodařováním a administrací.

Konkrétní a detailní informace o hospodaření Fondu poskytuje účetní závěrka za období končící 31. prosince 2015.

V roce 2016 bude Fond nadále účelově vytvářet a zachovávat rámcovou právní strukturu pro podnikatelskou činnost svých podfondů.

V Praze dne, 29. 4. 2016



Ing. Radek Široký
pověřený zmocněnec
REDSIDE investiční společnost, a.s.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

TEXTOVÁ ČÁST – PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015. Tato část Výroční zprávy obsahuje údaje za správní středisko investičního fondu. Údaje za jednotlivé podfondy jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách.

1. Základní údaje o investičním fondu

Název: NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
Zkrácený název: NOVA Real Estate
Sídlo: V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika
IČO: 043 31 869
DIČ: CZ 043 31 869
Základní kapitál: 2 000 000 Kč, splaceno 100%
Akcie: 20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě
Čistý obchodní majetek: 1 921 tis Kč

- 1.1. Povolení k vytvoření investičního fondu s proměnným základním kapitálem bylo uděleno oznámením ČNB ze dne 13. 8. 2015 číslo jednací 2015/088423/CNB/2015, které nabylo právní moci 20. 8. 2015.
- 1.2. Fond je zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeném ČNB dle § 597 písm. a) Zákona 240/2013 Sb.
- 1.3. Fond je založen na dobu neurčitou.

Předmět podnikání:

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) Zákona, který může vytvářet jednotlivé podfondy fondu podle § 165 odst. 1. Zákona. Každý podfond shromažďuje finanční prostředky od kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií podfondu a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie podfondu ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů.

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku):

Členové představenstva a správní rady k 31. 12. 2015

Statutární ředitel	REDSIDE investiční společnost, a.s.	
Pověřený zmocněnec	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Pověřený zmocněnec	Radek Široký	od 20. srpna 2015
Správní rada		
Předseda správní rady	Karel Krhovský	od 20. srpna 2015
člen správní rady	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
člen správní rady	Radek Široký	od 20. srpna 2015

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

Během rozhodného období nedošlo k zápisu žádného změnového údaje.

3. Údaje o investiční společnosti obhospodařující investiční fond

Základní údaje: **REDSIDE investiční společnost, a.s.**, IČ: 242 44 601, se sídlem Praha 1, Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362.

Základní kapitál: 8.400.000,- Kč (slovy: osm miliónů čtyři sta tisíc korun českých), splaceno 100% základního kapitálu.

Datum vzniku: 29. 6. 2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti:

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.4.2013, jež nabylo právní moci dne 29.4.2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona a je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

4. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu

4.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření investičního fondu:

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015 a její příloha.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2015 se ztrátou 79 tis. Kč. Ztráta Fondu byla realizována prostřednictvím provozních nákladů, které bylo potřeba vynaložit v souvislosti se založením Fondu. Nákladově nejvýznamnější položku tvořily náklady na audit ve výši 73 tis. Kč. Fond realizoval úrokové výnosy z úvěrů ve výši 4 tis. Kč.

5. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Název	IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
REDSIDE investiční společnost, a.s.	242 44 601	20	100
Celkem		20	100

Ve sledovaném období nenastala žádná změna.

6. Údaje o osobách, na kterých měl NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. kvalifikovanou účast

V rozhodném období NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. neevidoval kvalifikovanou účast.

7. Osoby jednající s Fondem ve shodě

Ve sledovaném období nejednal Fond ve shodě s žádnou osobou.

8. Údaje o osobě deponitáře

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

Sídlo: Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 92

IČO: 649 48 242

Depozitář je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

9. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond

V rozhodném období nevykonával pro investiční fond žádný obchodník s cennými papíry tuto činnost.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijali v rozhodném období členové statutárního orgánu a správní rady

10.1. Statutární ředitel

Nepřijal žádné plnění od NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

10.2. Správní rada

Členové správní rady nepřijali žádné plnění od NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

11. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku členů statutárního orgánu a správní rady

11.1. Statutární ředitel

Členové statutárního orgánu nevlastní žádné zakladatelské akcie.

11.2. Správní rada

Členové správní rady nevlastní žádné zakladatelské akcie.

12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Investiční fond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

13. Osoba, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku investičního fondu

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

Sídlo: Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 92

IČO: 649 48 242

Depozitář je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

14. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců investičního fondu

V rozhodném období investiční fond nezaměstnával žádného zaměstnance.

15. Investice do výzkumu a vývoje

Investiční fond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

16. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Investiční fond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v dané oblasti.

17. Informace o tom, zda má účetní jednotka organizační složku v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

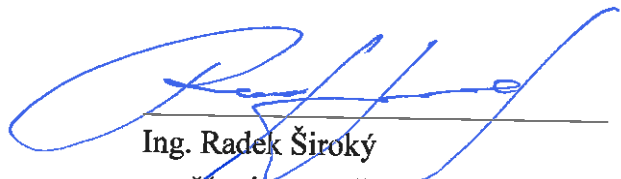
18. Fondový kapitál investičního fondu

Fondový kapitál na 1 zakladatelskou akcii

	31. 12. 2015
Fondový kapitál	1 921 tis. Kč
Počet vydaných akcií	20 ks
Fondový kapitál na 1 akcii	96,1 tis. Kč

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky, Zprávu o auditu a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V Praze dne 29. 4. 2016



Ing. Radek Široký
pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., identifikační číslo 043 31 869, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále „Fond“), tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Fondu relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Fondu. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2015 a jeho hospodaření za období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a tuto zprávu. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu.



**Akcionář fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Zpráva nezávislého auditora**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

29. dubna 2016

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

zastoupená partnerem

Marek Richter

Ing. Marek Richter
partner

Kristina Vančurová

Ing. Kristina Vančurová
statutární auditorka, ev. č. 2085

FINANČNÍ ČÁST

Obchodní firma: NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: V Celnici 1031/4, Praha 1, 110 00

IČO: 4331869

Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. dubna 2016

ROZVAHA k 31. prosinci 2015

tis. Kč	Bod	31.12.2015	20.08.2015	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	1 813	2 000
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		1 813	2 000
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		-	-
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	181	-
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		-	-
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		181	-
Aktiva celkem			1 994	2 000
<hr/>				
tis. Kč	Bod	31.12.2015	20.08.2015	
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	13	73	-
8	Základní kapitál	14	2 000	2 000
	<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>		2 000	2 000
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		- 79	-
Pasiva celkem			1 994	2 000
<hr/>				
tis. Kč	Bod	31.12.2015	20.08.2015	
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY				
Podrozvahová aktiva				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	17	1 921	2 000

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen jako „Investiční fond“ nebo „Fond“) je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Fond vznikl na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2015/088423/CNB/2015 ze dne 13.8.2015, jež nabylo právní moci 20.8.2015.

Fond je zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeném ČNB dle § 597 písm. a) Zákona 240/2013 Sb.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) Zákona, který může vytvářet jednotlivé podfondy fondu podle § 165 odst. 1. Zákona, pokud mu to stanoví Fondu umožňují. Každý podfond shromažďuje finanční prostředky od kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií podfondu a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo peněží ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie podfondu ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů.

Fond je založen na dobu neurčitou.

Strategie fondu

Fond je fondem ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Hlavní činností fondu je zastřešování vytvořených podfondů, které investují v rámci jednotlivých investičních strategií podfondů dané statutem každého podfondu.

Fond zastřešuje podfondy, které investují do realit v České republice a ve střední Evropě.

Zakladatelské akcie

Fond byl založen společností REDSIDE investiční společnost, a.s. s 20 ks zakladatelských akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč. Všechny akcie jsou ve vlastnictví investiční společnosti.

Vytvořené podfondy

Investiční fond zastřešuje NOVA Real Estate – podfond 1.

Organizační struktura

Fond je řízen investiční společností.

Základní údaje o investiční společnosti

REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601, se sídlem Praha 1, Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362.

Základní kapitál

8.400.000,- Kč (slovy: osm milionů čtyři sta tisíc korun českých), splaceno 100% základního kapitálu.

Datum vzniku

29. 06. 2012

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Rozhodnutí o povolení k činnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.4.2013, jež nabylo právní moci dne 29.4.2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

Činnost Investiční společnosti ve vztahu k Fondu:

- Obhospodařování majetku Fondu
- správa majetku Fondu, včetně investování na účet Fondu,
- řízení rizik spojených s investováním
- administrace Fondu, zejména
- vedení účetnictví Fondu
- zajišťování právních služeb,
- compliance,
- vyřizování stížností a reklamací investorů Fondu,
- oceňování majetku a dluhů Fondu,
- výpočet aktuální hodnoty investiční akcie podfondů,
- zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- vedení seznamu vlastníků investičních akcií vydávaných Fondem,
- rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu,
- zajišťování vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Fondem,
- vyhotovení a aktualizace výroční zprávy Fondu,
- vyhotovení propagačního sdělení Fondu,
- uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů akcionářům Fondu a jiným osobám,
- oznamování údajů a poskytování dokumentů ČNB nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu
- rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- vedení evidence o vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Fondem,
- nabízení investic do Fondu.

Předmět podnikání investiční společnosti

- činnost investiční společnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávaná na základě povolení České národní banky ze dne 26. 04. 2013, jež nabylo právní moci dne 29. 04. 2013.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2015

Představenstvo

Předseda představenstva	Rudolf Vřešťál	od 2. června 2012
Člen představenstva	Ing. Radek Široký	od 10. června 2014
Člen představenstva	Ing. Juraj Dvořák	od 31. července 2014

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Petra Rychnovská	od 29. června 2013
Člen dozorčí rady	Petra Čápková	od 29. června 2013
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Studnička	od 10. června 2014

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Způsob jednání

Společnost zastupuje představenstvo, a to vždy předseda představenstva společně s dalším členem představenstva.

Akcionáři a akcie

Ke konci sledovaného účetního období byli akcionáři:

RVR Czech, s.r.o., IČ 24300136, Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Akcionář vlastní 76 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 100 000,-

Arca Investments, a.s., IČ 35 975 041, Bratislava, Plynárenský 7/A, PSČ 821 09

Akcionář vlastní 8 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 100 000,-

Změny v obchodním rejstříku

6. května 2015 byl vymazán záznam jediného akcionáře RVR Czech, s.r.o., IČO: 243 00 136.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí České republiky,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí České republiky.

Uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek je v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

Rozvahový den: 31. prosinec 2015

Den sestavení účetní závěrky: 29. duben 2016

Účetní období: 20. srpna 2015 až 31. prosince 2015

Minulé účetní období:

Všechny údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den sjednání a den vypořádání obchodu

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

V případě, že finanční závazek nebo jeho část zanikne (např. tím, že povinnost definovaná smlouvou je splněna, zrušena nebo skončí její platnost), účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou finančního závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cenné papíry

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Cenné papíry v tomto portfoliu musí splňovat jednu z následujících podmínek:

1. cenný papír je klasifikován k obchodování
2. cenný papír je při prvotním zaúčtování účetní jednotkou označen za cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Pokud se jedná o dluhové cenné papíry, účetní jednotka nejdříve účtuje o úrokovém výnosu v rámci položky „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a následně o přecenění na reálnou hodnotu v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Realizovatelné cenné papíry

Realizovatelným cenným papírem se rozumí cenný papír, který je finančním aktivem a Fond se rozhodne jej takto klasifikovat, a který není klasifikován jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou, ani cenný papír držený do splatnosti a ani dluhový cenný papír neurčený k obchodování

Realizovatelné cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou a zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“. Při prodeji je příslušný oceňovací rozdíl zachycen ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

U dluhových cenných papírů v tomto portfoliu je úrokový výnos vykazován v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

U dluhových cenných papírů jsou případné kurzové rozdíly vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Kurzové rozdíly u majetkových cenných papírů jsou součástí přecenění na reálnou hodnotu a jsou vykazovány ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

V případě, že ztráta ze změny reálné hodnoty u realizovatelných cenných papírů je účtována ve vlastním kapitálu a existuje objektivní důkaz, že došlo ke snížení hodnoty cenného papíru (tzv. „impairment“), potom je tato ztráta z vlastního kapitálu odúčtována proti účtu nákladů.

Reálná hodnota

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud účetní jednotka prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotu jako tržní cenu (např. účetní jednotka neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), tak se reálná hodnota stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se může rovnat:

- míře účasti na vlastním kapitálu akciové společnosti pokud se jedná o akcie,
- míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy,
- současné hodnotě budoucích peněžních toků plynoucích z cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

Úrokový výnos

Úrokovým výnosem se:

- a) u kuponových dluhových cenných papírů rozumí nabíhající kupon stanovený v emisních podmínkách a nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou, označovaný jako prémie nebo diskont. Čistou pořizovací cenou se rozumí pořizovací cena kuponového dluhopisu snižená o naběhlý kupon k okamžiku pořízení cenného papíru,
- b) u bezkuponových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

Úrokové výnosy u dluhových cenných papírů jsou rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení metodou efektivní úrokové míry. V případě dluhových cenných papírů se zbytkovou splatností kratší než 1 rok od data vypořádání koupě jsou prémie či diskont rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně od okamžiku pořízení do data splatnosti.

(c) Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, v níž Fond fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo rozhodující vliv (kontrolu) na její řízení nebo provozování.

Rozhodujícím vlivem se rozumí schopnost Fondu řídit finanční a operativní politiku jiné společnosti, a tak dosahovat prospěchu z jejích aktivit.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Rozhodující vliv Fond vykonává vždy, když splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:

- a) je většinovým společníkem, nebo
- b) disponuje většinou hlasovacích práv na základě dohody uzavřené s jiným společníkem nebo společníky, nebo
- c) může prosadit jmenování nebo volbu nebo odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem, anebo většiny osob, které jsou členy dozorčího orgánu právnické osoby, jejímž je společníkem.

Účasti s podstatným vlivem

Účastí s podstatným vlivem se rozumí účast v přidružené společnosti, která není dceřinou společností a v níž Fond vykonává podstatný (významný) vliv.

Podstatným vlivem se rozumí schopnost Fondu podílet se na finanční a operativní politice jiné společnosti, ale bez schopnosti vykonávat rozhodující vliv.

Podstatný vliv Fond vykonává, když má přímý nebo nepřímý podíl nejméně 20 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v jiné společnosti, pokud v této společnosti nevykonává rozhodující vliv nebo pokud zřetelně neprokáže, že podstatný vliv není schopna vykonávat. Při menším než 20% podílu se podstatný vliv nepředpokládá, pokud není zřetelné, že existuje.

Ocenění účastí

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou při jejich pořízení oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje náklady související s pořízením (např. znalecké posudky, právní služby). K rozvahovému dni jsou účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem oceněny reálnou hodnotou na základě znaleckého posudku. Zisky a ztráty z tohoto ocenění se zachycují rozvahově ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

(d) Pohledávky

Pohledávky primárně vzniklé u účetní jednotky (vyjma podřízených úvěrových pohledávek, viz níže) se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po jejich promlčení, resp. skončení správního řízení.

Pohledávky převzaté postoupením se oceňují pořizovací cenou zahrnující přímé transakční náklady (např. znalecké posudky, právní náklady).

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho Fond stanovuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu ze znehodnocení. Pokud Fond přímo neodepíše část pohledávky odpovídající ztrátě ze znehodnocení, tvoří k této části pohledávky opravnou položku. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. Opravné položky jsou pro potřebu výpočtu daňové povinnosti vedeny v analytické evidenci.

Daňově odčitatelná část celkově vytvořených opravných položek na ztráty z pohledávek za účetní období je vyčíslena dle § 8 („Opravné položky k pohledávkám za dlužníky“) zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, v platném znění.

Odpisy nedobytných pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ výkazu zisku a ztráty. V případě odpisu pohledávky, ke které byla vytvořena opravná položka v plné výši, se o stejnou částku snižují opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných úvěrů jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Pohledávky určené k obchodování

Pohledávky, které Fond nabyl a určil k obchodování, se oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ (v případě, že Fond tato aktiva vlastní).

Pohledávky z podřízených úvěrů

Pohledávky z úvěrů poskytnutých účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem se k rozvahovému dni oceňují reálnou hodnotou. Tento způsob ocenění se odlišuje od ocenění používaného pro pohledávky tohoto typu českou účetní legislativou. Fond ocenění úvěrových pohledávek reálnou hodnotou používá pro účely zachycení pravdivého a věrného obrazu aktiv, a to na základě § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o oceňování majetku a dluhů investičního fondu, v platném znění. K rozvahovému dni se nejprve nominální/požizovací cena úvěrových pohledávek a úroky přepočtou devizovým kurzem platným k rozvahovému dni. Toto kurzové přecenění je vykázáno v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Poté se zaúčtuje ocenění úvěrových pohledávek na reálnou hodnotu na základě znaleckého ocenění. Zisky a ztráty z ocenění na reálnou hodnotu se zachycují rozvahově ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

(e) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- a) existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- b) je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- c) je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění. Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria.

(f) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v historické pořizovací ceně a odpisován rovnoměrně po odhadovanou dobu životnosti. Doby odpisování pro jednotlivé kategorie dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou následující:

Nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč a hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen, pokud tím není narušena časová a věcná souvislost výdajů.

(g) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k rozvahovému dni. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně a pohledávek z podřízených úvěrů, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(h) Zdanění

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Odložená daň vyplývající z oceňovacích rozdílů vykázaných ve vlastním kapitálu, je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V aktuálním účetním období 20. 8. 2015 – 31. 12. 2015 nedošlo k žádným změnám metod.

5. ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2015
Výnosy z úroků a podobné výnosy	
z vkladů	--
z úvěrů a půjček	4
z dluhových cenných papírů	--
Ostatní	--
Celkem	4
Náklady na úroky a podobné náklady	--
Čistý úrokový výnos	4

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

6. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2015
Výnosy z poplatků a provizí z operací s cennými papíry	--
Celkem	--
Náklady na poplatky a provize ostatní	5
Celkem	5

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2015
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	--
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	5
Celkem	-5

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2015
Náklady na obhospodařování Fondu	--
Náklady na služby depozitáře a custody	--
Náklady na audit	73
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	--
Ostatní správní náklady	73
Celkem	73

Fond neplatil žádné správní poplatky obhospodařující investiční společnosti. Poplatky za obhospodařování, stejně jako ostatní správní náklady jsou fakturovány na jednotlivé podfondy.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Fond neměl v období 20. 8. 2015 - 31. 12. 2015 žádné mimořádné výnosy ani náklady.

10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V účetním období NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. poskytl půjčky v CZK a EUR svému podfondu 1 (NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. - NOVA Real Estate – podfond 1) v celkové výši 208 tis Kč včetně úroků. Úroková míra po celé období trvání půjčky byla 2% p.a. Půjčky byly splaceny k 30.11.2015.

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2015	20. 8. 2015
Běžné účty	1 813	2 000
Pohledávky za bankami v čisté výši	1 813	2 000

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2015	20. 8. 2015
Poskytnuté půjčky	130	--
Ostatní pohledávky	51	--
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	181	--

13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2015	20. 8. 2015
Ostatní věřitelé	--	--
Přijaté zálohy	--	--
Dohadné účty pasivní	73	--
Závazek – daň z příjmů právnických osob	--	--
Závazek – daň z přidané hodnoty	--	--
Celkem	73	--

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

14. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapísaný základní kapitál Fondu činí 2 000 tis Kč. Fond vydal 20 ks kusů zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

Jediným akcionářem je REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601; Praha - Nové Město, V Celnici 1031/4, okres Hlavní město Praha, PSČ 11000.

15. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond navrhuje vypořádání ztráty za období končící 31. prosince 2015 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / Ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2015 před převodem ztráty za období končící 31. prosince 2015	-	-	0
Zisk/ ztráta za období končící 31. prosince 2015	- 79	-	-79
Návrh vypořádání ztráty za období končící 31. prosince 2015:			
Převod do fondů	-	-	-
Převod do nerozděleného zisku	-	-	-
Převod do neuhrazené ztráty	79	-79	0
	0	-79	-79

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-79
Výnosy nepodléhající zdanění	--
Daňově neodčitatelné náklady	--
Mezisoučet	-79
Základ daně	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

17. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2015	20. 8. 2015
Peněžní prostředky	1 813	2 000
Pohledávky za nebankovními subjekty	181	—
Ostatní pasiva	-73	—
Celkem	1 921	2 000

18. FINANČNÍ NÁSTROJE

(a) Tržní riziko

Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od akcionářů a investuje je prostřednictvím přímých či nepřímých investic do prémiových realitních projektů ve významných městech České republiky a střední Evropy.

Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2015, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla přijata žádná mimořádná opatření.

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2015						
Pohledávky za bankami	1 813	-	-	-	-	1 813
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	181	-	-	-	181
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	-	-
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	-
Celkem	1 813	181	-	-	-	1 994
Ostatní pasiva	-73	-	-	-	-	-73
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	-73	-	-	-	1 921	1 921
Gap	1 740	181	-	-	-1 921	-
Kumulativní gap	1 740	1 921	1 921	1 921	-	-

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Úrokové riziko

Fond eviduje ve svém majetku fixně úročené pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 181 tis. Kč a není vystaven vlivům volatility úrokových měr.

(c) Měnové riziko

Fond se nevystavuje měnovému riziku. Všechna aktiva i pasiva jsou v CZK.

(d) Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních aktivit, poskytování úvěrů, zajišťovacích transakcí a investičních aktivit. Úvěrová rizika spojená s obchodními a investičními aktivitami Fondu jsou řízena prostřednictvím metod a nástrojů řízení tržních rizik Fondu.

Hodnocení zajištění úvěrů

V případě zajištění úvěrových pohledávek považuje Fond za akceptovatelné zajištění následující typy zajištění:

- hotovost;
- cenné papíry;
- bonitní pohledávky;
- bankovní záruka;
- záruka bonitní třetí strany;
- nemovitosti;
- stroje a zařízení.

(e) Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je kolektivní investování v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře fondu, kterým byla po celý rok 2015 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Fondu známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2015.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Účetní závěrka sestavena dne: 29. dubna 2016	Razítko a podpis statutárního orgánu: Radek Široký – pověřený zmocněnec	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
		Jméno a podpis: Radek Široký – pověřený zmocněnec	Jméno a podpis: Radek Široký – pověřený zmocněnec
		tel.: 724 290 081	tel.: 724 290 081

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

Zpráva

o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou ve smyslu ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

Obsah:

1. Úvodní ustanovení
2. Základní identifikace ovládané osoby
3. Ovládající osoby
4. Osoby ovládané ovládajícími osobami
5. Úloha ovládané osoby
6. Způsob a prostředky ovládnání
7. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami
8. Jednání učiněná ve sledovaném účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky
9. Závěr

Příloha 1. Organizační struktura – grafické vyobrazení

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

1. Úvodní ustanovení

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015 (dále jen „sledované účetní období“ nebo „sledované období“)

2. Základní identifikace ovládané osoby

2.1. Společnost NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20886.

Den zápisu: 20. srpna 2015
Obchodní firma: NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo: 043 31 869
Právní forma: Akciová společnost
(dále také jako „Ovládaná osoba“)

2.2. Údaje o cenných papírech

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč

Akcie

Druh: zakladatelské
Forma: na jméno
Podoba: listinná
Počet kusů na jméno: 20 ks
Jmenovitá hodnota: 100 000,- Kč

3. Ovládající osoby

Ovládajícími osobami jsou:

- REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 242 44 601 (dále jen „REDSIDE investiční společnost, a.s.“)
Právní důvod pro klasifikaci daného vztahu jako vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou je skutečnost, že REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném jediným akcionářem Ovládané osoby s podílem 100% na základním kapitálu a hlasovacích právech Ovládané osoby.
- RVR Czech, s.r.o., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 243 00 136 (dále jen „RVR Czech, s.r.o.“)

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

Právní důvod pro klasifikaci daného vztahu jako vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou je skutečnost, že RVR Czech, s.r.o. byla ve sledovaném období do 17. 10. 2014 jediným akcionářem REDSIDE investiční společnost, a.s. a od 17.10.2014 většinovým akcionářem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. a mohla tak prostřednictvím REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Ovládanou osobu.

- Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22. 2. 1977, bytem Praha 3, Žižkov, Prokopova 2849/2a, PSČ 130 00 (dále jen „Rudolf Vřešťál“)

Tento vztah je kvalifikován jako vztah mezi ovládající a ovládanou osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál byl ve sledovaném účetním období jediným společníkem RVR Czech, s.r.o. a mohl prostřednictvím RVR Czech, s.r.o. a REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Ovládanou osobu.

(dále všechny výše uvedené ovládající osoby také jako „Ovládající osoby“)

4. Další osoby ovládané Ovládajícími osobami (dále také jako „Propojené osoby“)

- **BAZ Czech, a.s.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČ: 282 04 298, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 13047
- **ASB Czech SC, s.r.o.**, se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 242 01 235, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 188113
- **OUA Czech, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 038 62 984, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 238342
- **OQT Czech, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 038 18 900, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 238339
- **OPX Czech, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 038 15 579, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 238351
- **BELBAKA, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 275 72 315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 225727
- **Bluebox 7 Hradec, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 274 20 787, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 111750
- **Bluebox 6 Znaim, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 272 34 282, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 106487

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

- **ASB Poland Sp. z o.o.**, se sídlem ul. Zlota 59, Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000296560
- **ASB Poland SC Sp. z o.o.**, se sídlem ul. Zlota 59, Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000300061
- **ASB Prague, s.r.o.**, se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 479 02 728, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 54606
- **ASB Accounting, s.r.o.**, se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 272 15 849, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 105100
- **ASB Slovakia, s.r.o.**, se sídlem Laurinská 18, 811 01 Bratislava, IČ: 366 65 061, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I v oddíle Sro, vložka 41924/B
- **ASB Appraisal, s.r.o.** (10.3.2015 zapsána do obchodního rejstříku změna názvu obchodní firmy na AP Appraisal, s.r.o.), se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 250 94 076, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 49156 – pouze po část sledovaného účetního období od 1.1.2015 do 20.2.2015
- **6K spol. s.r.o.**, se sídlem Praha 9, Paříkova 355/7, PSČ 190 00, IČ: 471 23 745, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 12361
- **Hunter ASB s.r.o.**, se sídlem v Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 030 62 252 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 226847

Grafická organizační struktura je součástí Přílohy č. 1

5. Úloha Ovládané osoby

Ovládaná osoba byla ve sledovaném období objektem přímého ovládnání Ovládající osoby, přičemž Ovládaná osoba vykonává činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

6. Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném účetním období vlastníkem 100% zakladatelských akcií Ovládané osoby.

Ovládající osoba RVR Czech, s.r.o. byla ve sledovaném období do 17.10.2014 jediným akcionářem REDSIDE investiční společnost, a.s. a od 17.10.2014 většinovým akcionářem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. a mohla tak prostřednictvím REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Ovládanou osobu

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

Ovládající osoba Rudolf Vřešťál byl ve sledovaném účetním období jediným společníkem RVR Czech, s.r.o. a mohl tak prostřednictvím RVR Czech, s.r.o. a REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Ovládanou osobu.

7. Smlouvy uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami a mezi Ovládanou osobou a Propojenými osobami ve sledovaném účetním období

(A) Ve sledovaném účetním období uzavřela Ovládající osoba níže specifikované smlouvy s Ovládanou osobou:

- Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele ze dne 20.8.2015 uzavřená mezi Ovládanou osobou tj. NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a Ovládající osobou tj. REDSIDE investiční společnost, a.s. Předmětem smlouvy je ustanovení REDSIDE investiční společnost, a.s. do funkce statutárního ředitele Ovládané osoby.

(B) Ve sledovaném účetním období uzavřela Ovládaná osoba níže specifikované smlouvy s Propojenými osobami:

- Smlouva o koupi a prodeji podílu ze dne 16.9.2015 uzavřená mezi Ovládanou osobou tj. NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet NOVA Real Estate – podfond 1, jako kupujícím a ASB Czech SC, s.r.o. jako prodávajícím, jejímž předmětem je koupě a prodej 100% obchodního podílu ve společnosti OUA Czech, s.r.o.
- Smlouva o koupi a prodeji podílu ze dne 16.9.2015 uzavřená mezi Ovládanou osobou tj. NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet NOVA Real Estate – podfond 1, jako kupujícím a ASB Czech SC, s.r.o. jako prodávajícím, jejímž předmětem je koupě a prodej 100% obchodního podílu ve společnosti OQT Czech, s.r.o.
- Smlouva o koupi a prodeji podílu ze dne 16.9.2015 uzavřená mezi Ovládanou osobou tj. NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet NOVA Real Estate – podfond 1, jako kupujícím a ASB Czech SC, s.r.o. jako prodávajícím, jejímž předmětem je koupě a prodej 100% obchodního podílu ve společnosti OPX Czech, s.r.o.

8. Jednání učiněná ve sledovaném účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Ve sledovaném období nebyla uskutečněna Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo Propojených osob jakákoliv jednání týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

9. Závěr

- 9.1. Ovládané osobě nebyla ve sledovaném období Ovládajícími osobami či Propojenými osobami způsobena žádná hmotná ani finanční újma v důsledku smluvních vztahů s Ovládajícími osobami nebo Propojenými osobami nebo v důsledku jakýchkoliv jiných právních jednání nebo jiných opatření učiněných či přijatých v zájmu nebo na popud Ovládajících osob či Propojených osob.
- 9.2. Statutární ředitel Ovládané osoby tímto prohlašuje, že při vynaložení péče řádného hospodáře jsou mu známy jen ty ovládající osoby, které jsou uvedeny v článku 3. této zprávy.
- 9.3. Statutární ředitel Ovládané osoby dále prohlašuje, že tato zpráva je podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí pravdivá a že nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

V Praze dne 30. března 2016

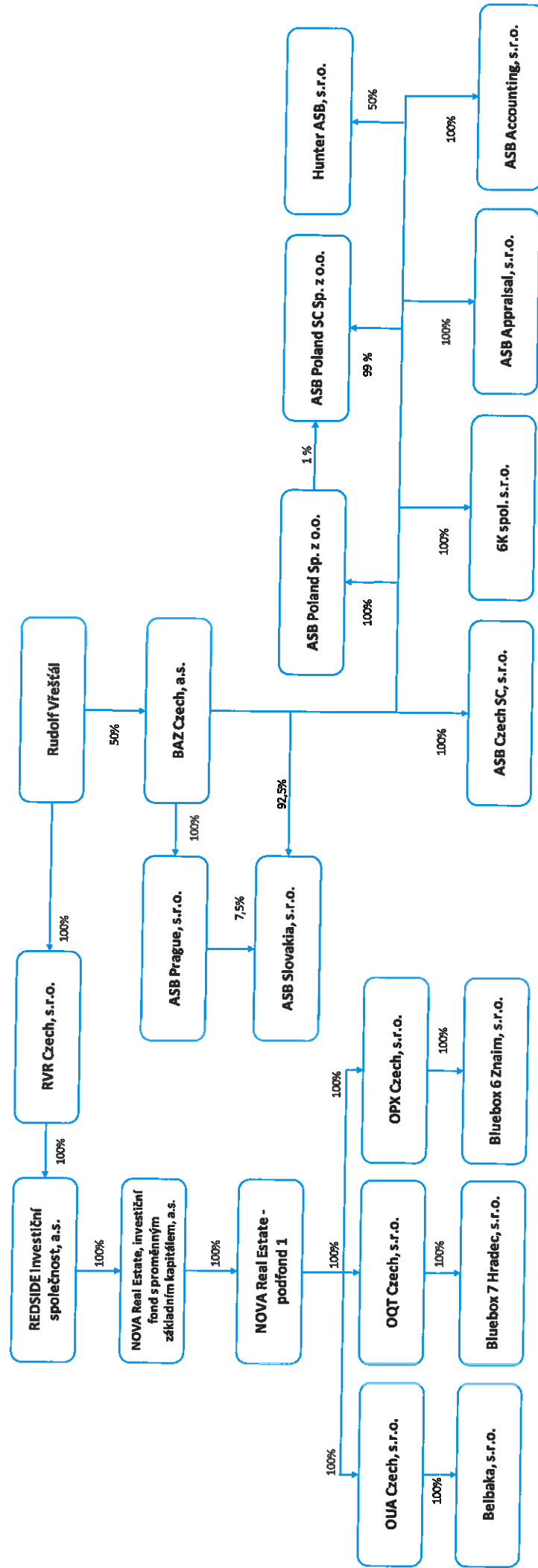


REDSIDE investiční společnost, a.s.
statuární ředitel

Ing. Radek Široký, pověřený zmocněnec

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

Příloha č. 1 Organizační struktura – grafické vyobrazení



NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 043 31 869

**ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND
S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

Vážení akcionáři, obchodní přátelé,

Spolu s investičním fondem byl v srpnu roku 2015 založen i samotný podfond NOVA Real Estate s jasně definovanou investiční strategií zaměřenou primárně na realitní trh v regionu střední a východní Evropy.

V první polovině roku 2015 byla tedy věnována maximální pozornost legislativním stránkám celého procesu související se založením samotného Podfondu v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Následně byly nastartovány samotné akviziční procesy nemovitostního portfolia v objemu řádově desítek miliónů eur.

Investiční nemovitosti v portfoliu Podfondu představují stabilní výnos plynoucí z dlouhodobých nájemních smluv, který v době nízkých úrokových sazeb výrazně převyšuje výnosy standardních nástrojů peněžního trhu, přičemž do značné míry zůstávají svojí povahou vhodné pro konzervativní investory.

Mezi cílové reality patří významná obchodní centra, kancelářské budovy, případně další oportunistické příležitosti související s realitním trhem, přičemž při posuzování výhodnosti transakcí je brán zřetel především na délky nájemních smluv, lokality a stav budov, což má vliv na likviditu nemovitostí a výhodnost budoucího prodeje.

Akviziční procesy vyústily koncem září nabytím tří obchodních center v Hradci Králové, Jablonci a Znojmu. Všechny tři objekty mají přitom významného společného nájemce, a to nadnárodní korporaci Ahold. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu okolo 10 let, což výrazně snižuje riziko výpadku cash flow z nájemních smluv, jež zajišťují roční příjem blížící se 5 milionům EUR.

Rozšiřování portfolia Podfondu pokračuje i začátkem roku 2016. Probíhá proces due diligence dalších dvou obchodních center situovaných v jižních a severních Čechách. Nicméně za dosud nejvýznamnější transakci, jež se nachází v závěrečné fázi akvizičního procesu, považujeme nákup čtyř kancelářských budov na lukrativních územích hlavního města Praha.

Jedná se o prémiové kancelářské nemovitosti s nájemníky světově proslulých firem z oblastí automobilového, zdravotnického či IT průmyslu.

Po úspěšně zrealizovaných akvizičních procesech se práce REDSIDE investiční společnost, a.s. z pozice obhospodařovatele a statutárního ředitele bude soustředit na dlouhodobý rozvoj

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

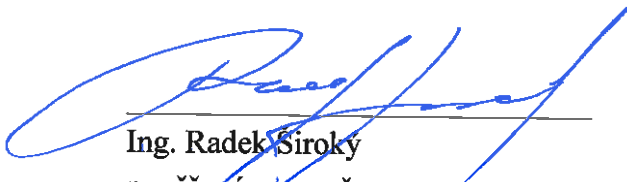
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 043 31 869

předmětných investic a v neposlední řadě též vyhledávání nových investičních příležitostí s cílem sestavit do konce roku 2016 nemovitostní portfolio dosahující objemu 200 milionů EUR.

Následně se bude REDSIDE investiční společnost, a.s. aktivně podílet na nabízení investic do fondu výhradně kvalifikovaným investorům v souladu s principy kolektivního investování“.

V Praze dne, 29. 4. 2016



Ing. Radek Široký

pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
NOVA Real Estate – podfond 1
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

TEXTOVÁ ČÁST – PROFIL NOVA REAL ESTATE – PODFOND 1

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015. Tato část Výroční zprávy obsahuje údaje za správní středisko NOVA Real Estate – podfond 1.

1. Základní údaje o Podfondu

Název: NOVA Real Estate – podfond 1
NID: 8085331795
Zkrácený název: NRE – PF1
Sídlo: V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika
Akcie: investiční akcie na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty
Čistý obchodní majetek: 57 047 tis. Kč

- 1.1. NOVA Real Estate – podfond 1 (dále jen jako „Podfond“) je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Podfond vznikl na základě oznámení České národní banky pod č. j. 2015/094553/570 ze dne 28. srpna 2015, jež nabylo právní moci téhož dne.
- 1.2. Podfond je zapsán do seznamu investičních fondů bez právní subjektivity vedeném ČNB dle § 597 písm. b) Zákona 240/2013 Sb.
- 1.3. Podfond je založen na dobu neurčitou.

Předmět podnikání:

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) Zákona, který může vytvářet v souladu se svými stanovami jednotlivé podfondy podle § 165 odst. 1. Zákona. Každý podfond shromažďuje finanční prostředky od kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií podfondu a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie podfondu ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
NOVA Real Estate – podfond 1
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku):

Členové představenstva a správní rady k 31. 12. 2015

Statutární ředitel	REDSIDE investiční společnost, a.s.	
Pověřený zmocněnec	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Pověřený zmocněnec	Radek Široký	od 20. srpna 2015
Správní rada		
Předseda správní rady	Karel Krhovský	od 20. srpna 2015
člen správní rady	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
člen správní rady	Radek Široký	od 20. srpna 2015

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

Během rozhodného období nedošlo k zápisu žádného změnového údaje.

3. Údaje o investiční společnosti obhospodařující investiční fond

Základní údaje: **REDSIDE investiční společnost, a.s.**, IČ: 242 44 601, se sídlem Praha 1, Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362.

Základní kapitál: 8.400.000,- Kč (slovy: osm miliónů čtyři sta tisíc korun českých), splaceno 100% základního kapitálu.

Datum vzniku: 29. 6. 2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti:

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.4.2013, jež nabylo právní moci dne 29.4.2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona a je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
NOVA Real Estate – podfond 1
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

4. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti Podfondu

4.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření Podfondu:

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 20. srpna 2015 do 31. prosince 2015 a její příloha.

Hospodaření Podfondu skončilo v roce 2015 se ztrátou – 1 894 tis. Kč. Ztráta Podfondu byla realizována prostřednictvím nákladů na obhospodařování ve výši 1 374 tis. Kč, nákladů na audit ve výši 145 tis. Kč a nákladů na depozitářské služby –189 tis. Kč. Ostatní položky byly v zanedbatelné výši.

5. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na Podfondu

Ve sledovaném období neměla žádná osoba kvalifikovanou účast na účetní jednotce.

6. Údaje o osobách, na kterých měl Podfond kvalifikovanou účast

Název	IČO	Základní kapitál (tis. Kč)	Podíl na fondu (%)
OUA Czech, s.r.o.	03 862 984	10	100
OQT Czech, s.r.o.	03 818 900	10	100
OPX Czech, s.r.o.	03 815 579	10	100
Celkem		30	100

7. Osoby jednající s Podfondem ve shodě

Ve sledovaném období nejednal Podfond ve shodě s žádnou osobou.

8. Údaje o osobě depozitáře

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Sídlo: Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 92
IČO: 649 48 242

Depozitář je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

9. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro Podfond

V rozhodném období nevykonával pro Podfond žádný obchodník s cennými papíry tuto činnost.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijali v rozhodném období členové statutárního orgánu a správní rady

10.1. Statutární ředitel

Členové statutárního orgánu nepřijali žádné plnění od Podfondu.

10.2. Správní rada

Členové správní rady nepřijali žádné plnění od Podfondu.

11. Údaje o počtu investičních akcií Podfondu, které jsou v majetku členů statutárního orgánu a správní rady

11.1. Statutární ředitel

Členové statutárního ředitele nevlastní žádné investiční akcie Podfondu.

11.2. Správní rada

Členové správní rady nevlastní žádné investiční akcie Podfondu.

12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období NOVA Real Estate – podfond 1

Podfond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

13. Osoba, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu

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

Sídlo: Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 92

IČO: 649 48 242

Depozitář je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

14. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Podfondu

V rozhodném období Podfond nezaměstnával žádného zaměstnance.

15. Investice do výzkumu a vývoje

Podfond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

16. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Podfond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v dané oblasti.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
NOVA Real Estate – podfond 1
V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 043 31 869

17. Informace o tom, zda má účetní jednotka organizační složku v zahraničí

Podfond nemá organizační složku v zahraničí.

18. Fondový kapitál Podfondu

Fondový kapitál na 1 investiční akcii

	31. 12. 2015
Fondový kapitál	57 047 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií	250.000 ks
Fondový kapitál na 1 akcii	2,28 tis. Kč

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky, Zprávu o auditu a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V Praze dne 29. 4. 2016



Ing. Radek Široký
pověřený zmocněnec
REDSIDE investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora

akcionáři podfondu NOVA Real Estate – podfond 1 fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu NOVA Real Estate - podfond 1 (dále „Podfond“) fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha (dále „Fond“), tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 28. srpna 2015 do 31. prosince 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „účetní závěrka“).

Odpovědnost statutárního orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Úloha auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Fondu relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Fondu. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 31. prosinci 2015 a jeho hospodaření za období od 28. srpna 2015 do 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a tuto zprávu. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu.



Akcionář podfondu NOVA Real Estate – podfond 1 fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

29. dubna 2016

PricewaterhouseCoopers Audit, a.s.

zastoupená partnerem

Marek Richter

Ing. Marek Richter
partner

Kristina Vančurová

Ing. Kristina Vančurová
statutární auditorka, ev. č. 2085

FINANČNÍ ČÁST

Obchodní firma: NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

Sídlo: V Celnici 1031/4, Praha 1, 110 00

IČO: 4331869

Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. dubna 2016

ROZVAHA k 31. prosinci 2015

tis. Kč	Bod	31.12.2015	28.08.2015	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	12 855	-
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		12 855	-
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		-	-
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	12	542	-
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		-	-
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		542	-
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	13	58 925	-
	<i>z toho: v bankách</i>		-	-
Aktiva celkem			72 322	-

tis. Kč	Bod	31.12.2015	28.08.2015	
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	14	15 275	-
12	Kapitálové fondy		6 755	-
13	Oceňovací rozdíly	15	52 186	-
	<i>z toho: a) z majetku a závazků</i>		-	-
	<i>b) ze zajišťovacích derivátů</i>		-	-
	<i>c) z přepočtu účastí</i>		52 186	-
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-1 894	-
Pasiva celkem			72 322	-

tis. Kč	Bod	31.12.2015	28.08.2015	
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY				
Podrozvahová aktiva				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	18	57 047	-

Obchodní firma: NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

Sídlo: V Celnici 1031/4, Praha 1, 110 00

IČO: 4331869

Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. dubna 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období končící 31. prosince 2015

tis. Kč	Bod	2015
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	2
<i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		2
2 Náklady na úroky a podobné náklady	5	- 1
<i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		-
5 Náklady na poplatky a provize		- 6
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací		1
9 Správní náklady	8	-1 890
<i>v tom: a) náklady na zaměstnance</i>		-
<i>z toho: aa) mzdy a platy</i>		-
<i>ab) sociální a zdravotní pojištění</i>		-
<i>b) ostatní správní náklady</i>		-1 890
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 894
23 Daň z příjmů		
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 894

Obchodní firma: NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

Sídlo: V Celnici 1031/4, Praha 1, 110 00

IČO: 4331869

Předmět podnikání: Činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. dubna 2016

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období končící 31. prosince 2015

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 20.8.2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	52 186	-	-	-	-	52 186	-	-	-
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	-	-1 894	-1 894
Vydané investiční akcie	6 755	-	-	-	6 755	-	-	-	6 755
Zůstatek k 31.12.2015	6 755	-	-	-	6 755	52 186	-	-1 894	57 047

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Podfondu

NOVA Real Estate – podfond 1 (dále jen jako „Podfond“) je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Podfond vznikl na základě oznámení České národní banky č. j. 2015/094553/570 ze dne 28. srpna 2015, jež nabylo právní moci téhož dne.

Podfond byl vytvořen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Konkrétně se na podfondy vztahuje § 165 Zákona, kdy investiční fond – NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – může vytvářet podfondy jako účetně a majetkově oddělená část jejího jmění za podmínky, že to umožňují stanovy. Podfond má vlastní investiční strategii.

Podfond nemá právní subjektivitu, majetek Podfondu obhospodařuje a administruje investiční společnost. Samotný Podfond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností zabezpečuje investiční společnost.

Podfond je založen na dobu neurčitou.

Strategie Podfondu

Investičním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostních společností. V případě, že je pro Podfond ekonomicky výhodná i krátkodobá investice, je Podfond rovněž oprávněn provádět takovéto krátkodobé investice.

Investiční akcie

Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 18. prosince 2015 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041845 v nominální hodnotě 1 EUR. Depozitářem Podfondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Ke dni 31. prosince 2015 bylo upsáno 250 000 ks investičních akcií v zaknihované podobě.

Organizační struktura

Podfond je řízen investiční společností.

Základní údaje o investiční společnosti

REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601, se sídlem Praha 1, Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362.

Základní kapitál

8.400.000,- Kč (slovy: osm milionů čtyři sta tisíc korun českých), splaceno 100% základního kapitálu.

Datum vzniku

29. 06. 2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.4.2013, jež nabylo právní moci dne 29.4.2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Činnost Investiční společnosti ve vztahu k Podfondu:

- Obhospodařování majetku Podfondu
- správa majetku Podfondu, včetně investování na účet Podfondu,
- řízení rizik spojených s investováním
- Administrace Podfondu, zejména
- vedení účetnictví Podfondu
- zajišťování právních služeb,
- compliance,
- vyřizování stížností a reklamací investorů Podfondu,
- oceňování majetku a dluhů Podfondu,
- výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu,
- zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- vedení seznamu vlastníků investičních akcií vydávaných Fondem,
- rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Podfondu,
- zajišťování vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Fondem,
- vyhotovení a aktualizace výroční zprávy Podfondu,
- vyhotovení propagačního sdělení Podfondu,
- uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů akcionářům Podfondu a jiným osobám,
- oznamování údajů a poskytování dokumentů ČNB nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu
- rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Podfondu,
- vedení evidence o vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Fondem,
- nabízení investic do Podfondu.

Předmět podnikání investiční společnosti

- činnost investiční společnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávaná na základě povolení České národní banky ze dne 26. 04. 2013, jež nabylo právní moci dne 29. 04. 2013.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2015

Představenstvo

Předseda představenstva	Rudolf Vřešťál	od 29. června 2012
Člen představenstva	Ing. Radek Široký	od 10. června 2014
Člen představenstva	Ing. Juraj Dvořák	od 31. července 2014

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Petra Rychnovská	od 29. června 2013
Člen dozorčí rady	Petra Čápková	od 29. června 2013
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Studnička	od 10. června 2014

Způsob jednání

Společnost zastupuje představenstvo, a to vždy předseda představenstva společně s dalším členem představenstva.

Akcionáři a akcie

Ke konci sledovaného účetního období byli akcionáři:

RVR Czech, s.r.o., IČ 24300136, Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Akcionář vlastní 76 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 100 000,-

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Arca Investments, a.s., IČ 35 975 041, Bratislava, Plynárenský 7/A, PSČ 821 09
Akcionář vlastní 8 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 100 000,-

Změny v obchodním rejstříku

6. května 2015 byl vymazán záznam jediného akcionáře RVR Czech, s.r.o., IČO: 243 00 136.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí České republiky,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí České republiky.

Uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek je v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by jí omezovala nebo jí zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Rozvahový den: 31. prosinec 2015

Den sestavení účetní závěrky: 29. duben 2016

Účetní období: 28. srpna 2015 až 31. prosince 2015

Mínulé účetní období:

Všechny údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Podfondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

V případě, že finanční závazek nebo jeho část zanikne (např. tím, že povinnost definovaná smlouvou je splněna, zrušena nebo skončí její platnost), účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou finančního závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cenné papíry

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Cenné papíry v tomto portfoliu musí splňovat jednu z následujících podmínek:

1. cenný papír je klasifikován k obchodování
2. cenný papír je při prvotním zaúčtování účetní jednotkou označen za cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Pokud se jedná o dluhové cenné papíry, účetní jednotka nejdříve účtuje o úrokovém výnosu v rámci položky „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a následně o přecenění na reálnou hodnotu v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Realizovatelné cenné papíry

Realizovatelným cenným papírem se rozumí cenný papír, který je finančním aktivem a Podfond se rozhodne jej takto klasifikovat, a který není klasifikován jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou, ani cenný papír držený do splatnosti a ani dluhový cenný papír neurčený k obchodování

Realizovatelné cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou a zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“. Při prodeji je příslušný oceňovací rozdíl zachycen ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

U dluhových cenných papírů v tomto portfoliu je úrokový výnos vykazován v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

U dluhových cenných papírů jsou případné kurzové rozdíly vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Kurzové rozdíly u majetkových cenných papírů jsou součástí přecenění na reálnou hodnotu a jsou vykázány ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

V případě, že ztráta ze změny reálné hodnoty u realizovatelných cenných papírů je účtována ve vlastním kapitálu a existuje objektivní důkaz, že došlo ke snížení hodnoty cenného papíru (tzv. „impairment“), potom je tato ztráta z vlastního kapitálu odúčtována proti účtu nákladů.

Reálná hodnota

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud účetní jednotka prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotu jako tržní cenu (např. účetní jednotka neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), tak se reálná hodnota stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se může rovnat:

- míře účasti na vlastním kapitálu akciové společnosti pokud se jedná o akcie,
- míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy,
- současné hodnotě budoucích peněžních toků plynoucích z cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

Úrokový výnos

Úrokovým výnosem se:

- a) u kuponových dluhových cenných papírů rozumí nabíhající kupon stanovený v emisních podmínkách a nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou, označovaný jako prémie nebo diskont. Čistou pořizovací cenou se rozumí pořizovací cena kuponového dluhopisu snížená o naběhlý kupon k okamžiku pořízení cenného papíru,
- b) u bezkuponových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

Úrokové výnosy u dluhových cenných papírů jsou rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení metodou efektivní úrokové míry. V případě dluhových cenných papírů se zbytkovou splatností kratší než 1 rok od data vypořádání koupě jsou prémie či diskont rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně od okamžiku pořízení do data splatnosti.

(c) Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Účastí s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, v níž Podfond fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo rozhodující vliv (kontrolu) na její řízení nebo provozování.

Rozhodujícím vlivem se rozumí schopnost Podfondu řídit finanční a operativní politiku jiné společnosti, a tak dosahovat prospěchu z jejích aktivit.

Rozhodující vliv Podfond vykonává vždy, když splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:

- a) je většinovým společníkem, nebo
- b) disponuje většinou hlasovacích práv na základě dohody uzavřené s jiným společníkem nebo společníky, nebo
- c) může prosadit jmenování nebo volbu nebo odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem, anebo většiny osob, které jsou členy dozorčího orgánu právnické osoby, jejímž je společníkem.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Účasti s podstatným vlivem

Účasti s podstatným vlivem se rozumí účast v přidružené společnosti, která není dceřinou společností a v níž Podfond vykonává podstatný (významný) vliv.

Podstatným vlivem se rozumí schopnost Podfonde podílet se na finanční a operativní politice jiné společnosti, ale bez schopnosti vykonávat rozhodující vliv.

Podstatný vliv Podfond vykonává, když má přímý nebo nepřímý podíl nejméně 20 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v jiné společnosti, pokud v této společnosti nevykonává rozhodující vliv nebo pokud zřetelně neprokáže, že podstatný vliv není schopna vykonávat. Při menším než 20% podílu se podstatný vliv nepředpokládá, pokud není zřetelné, že existuje.

Ocenění účastí

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou při jejich pořízení oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje náklady související s pořízením (např. znalecké posudky, právní služby). K rozvahovému dni jsou účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem oceněny reálnou hodnotou na základě znaleckého posudku. Zisky a ztráty z tohoto ocenění se zachycují rozvahově ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

(d) Pohledávky

Pohledávky primárně vzniklé u účetní jednotky (vyjma podřízených úvěrových pohledávek, viz níže) se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po jejich promlčení, resp. skončení správního řízení.

Pohledávky převzaté postoupením se oceňují pořizovací cenou zahrnující přímé transakční náklady (např. znalecké posudky, právní náklady).

Pohledávky z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho podfond stanovuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu ze znehodnocení. Pokud podfond přímo neodepíše část pohledávky odpovídající ztrátě ze znehodnocení, tvoří k této části pohledávky opravnou položku. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. Opravné položky jsou pro potřebu výpočtu daňové povinnosti vedeny v analytické evidenci.

Daňově odčitatelná část celkově vytvořených opravných položek na ztráty z pohledávek za účetní období je vyčíslena dle § 8 („Opravné položky k pohledávkám za dlužníky“) zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, v platném znění.

Odpisy nedobytných pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ výkazu zisku a ztráty. V případě odpisu pohledávky, ke které byla vytvořena opravná položka v plné výši, se o stejnou částku snižují opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných úvěrů jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Pohledávky určené k obchodování

Pohledávky, které podfond nabyl a určil k obchodování, se oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ (v případě, že podfond tato aktiva vlastní).

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Pohledávky z podřízených úvěrů

Pohledávky z úvěrů poskytnutých účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem se k rozvahovému dni oceňují reálnou hodnotou. Tento způsob ocenění se odlišuje od ocenění používaného pro pohledávky tohoto typu českou účetní legislativou. Podfond ocenění úvěrových pohledávek reálnou hodnotou používá pro účely zachycení pravdivého a věrného obrazu aktiv, a to na základě § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o oceňování majetku a dluhů investičního fondu, v platném znění. K rozvahovému dni se nejprve nominální/požizovací cena úvěrových pohledávek a úroky přepočtou devizovým kurzem platným k rozvahovému dni. Toto kurzové přecenění je vykázáno v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Poté se zaúčtuje ocenění úvěrových pohledávek na reálnou hodnotu na základě znaleckého ocenění. Zisky a ztráty z ocenění na reálnou hodnotu se zachycují rozvahově ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

(e) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- a) existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- b) je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- c) je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění. Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria.

(f) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v historické pořizovací ceně a odpisován rovnoměrně po odhadované dobu životnosti. Doby odpisování pro jednotlivé kategorie dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou následující:

Nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč a hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen, pokud tím není narušena časová a věcná souvislost výdajů.

(g) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k rozvahovému dni. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně a pohledávek z podřízených úvěrů, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(h) Zdanění

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. Odložená daň vyplývající z oceňovacích rozdílů vykázaných ve vlastním kapitálu, je rovněž zachycena ve vlastním kapitálu.

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze podfondu.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období 28. srpna 2015 – 31. prosince 2015 nedošlo k žádným změnám účetních metod.

5. ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2015
Výnosy z úroků a podobné výnosy	
z vkladů	—
z úvěrů	2
z dluhových cenných papírů	—
Ostatní	—
Celkem	2
Náklady na úroky a podobné náklady	1
Čistý úrokový výnos	1

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

6. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2015
Výnosy z poplatků a provizí z operací s cennými papíry	--
Celkem	--
Náklady na poplatky a provize ostatní	6
Celkem	6

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2015
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	1
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	--
Celkem	1

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2015
Náklady na obhospodařování Podfondu	1 374
Náklady na služby depozitáře a custody	197
Náklady na audit a právní a daňové poradenství	145
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	174
Ostatní správní náklady	1 890
Celkem	1 890

Podfond je obhospodařován společností REDSIDE investiční společnost, a.s., které platí poplatky za obhospodařování, přičemž tyto poplatky jsou vypočteny v souladu se smlouvou o výkonu funkce statutárního ředitele. Odměna je stanovena ve výši 1,3% z vlastního kapitálu Podfondu, tj. z vlastního kapitálu podfondu ročně + 30% z dosaženého IRR nad 10% každého Podfondu. Minimální obhospodařovatelský poplatek činí 300 tis. Kč.

Poplatky za obhospodařování, stejně jako ostatní správní náklady jsou fakturovány na Podfond.

Podfond neměl v daném účetním období žádné zaměstnance.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Podfond neměl v roce 2015 žádné mimořádné výnosy ani náklady.

10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. 12. 2015	28. 8. 2015
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty	542	0
Výnosy		
Výnosy z úroků z úvěrů	2	0

Transakce se spřízněnými stranami jsou představovány půjčkami poskytnutými účastem s rozhodujícím vlivem.

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2015	28. 8. 2015
Běžné účty	12 855	--
Pohledávky za bankami v čisté výši	12 855	--

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky úvěrů poskytnutých účastem s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. 12. 2015	28. 8. 2015
Pohledávky z poskytnutých úvěrů (včetně úroků a kurzového přecenění)	542	--
- znalecké přecenění na reálnou hodnotu	--	--
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	542	--

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

(a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

tis. Kč

K 31. prosinci 2015

Obchodní firma	Sídlo	Podíl na VK	Požizovací cena	Reálná hodnota
OPX Czech, s.r.o.	Česká republika	100%	1 331	18 762
OUA Czech, s.r.o.	Česká republika	100%	1 331	34 331
OQT Czech, s.r.o.	Česká republika	100%	1 331	5 832
Celkem			3 993	58 925

K 28. srpnu 2015

Obchodní firma	Sídlo	Podíl na VK	Požizovací cena	Reálná hodnota
--	--	--	--	--
Celkem			--	--

Podle zákona 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a podle Statutu je Podfond povinen jednou ročně nechat přecenit jmění Podfondeu na reálnou hodnotu.

Hlavní činností všech dceřiných společností Podfondeu je držba obchodních podílů v nemovitostních společnostech. V průběhu roku 2015 nakoupily dceřiné společnosti 100% podíly ve společnostech, které vlastní a provozují nákupní centra v okresních městech České republiky. Nákup těchto podílů byl zcela financován cizími zdroji, a proto je vlastní kapitál dceřiných společností Podfondeu velmi nízký.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2015 byla stanovena na základě znaleckého ocenění. Rozdíl mezi reálnou hodnotou k 31. prosinci 2015 a pořizovací hodnotou účastí ve výši 54 933 tis. Kč představuje zejména rozdíl mezi reálnou hodnotou jednotlivých obchodních center podle znaleckého ocenění a cenou, za kterou byla tato obchodní centra v roce 2015 nakoupena (a souvisejících pořizovacích nákladů) a vyplývá zejména z odlišné výše vstupních parametrů oceňovacích modelů použitých znalcem a parametrů použitých při kalkulaci kupní ceny těchto obchodních center (např. diskontní sazba, průměrná očekávaná výše budoucích ročních výnosů).

Vedení Fondu nepředpokládá, že by k podobnému nárůstu ocenění docházelo i v následujících letech.

14. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2015	28. 8. 2015
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	5 176	--
Přijaté zálohy	6 756	--
Dohadné účty pasivní	596	--
Závazek – daň z příjmů právnických osob	--	--
Závazek – daň z přidané hodnoty	--	--
Odložený daňový závazek	2 747	--
Celkem	15 275	--

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Přijaté zálohy v roce 2015 představují přijaté zálohy na pořízení investičních akcií, které však byly emitované až v roce 2016.

15. VLASTNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. 12. 2015
Kapitálové fondy (tis. Kč)	6 755
Počet vydaných investičních akcií EUR (kusy)	250 000
tis. Kč	28. 8. 2015
Kapitálové fondy (tis. Kč)	--
Počet vydaných investičních akcií EUR (kusy)	--

Kapitálové fondy podfondu jsou tvořeny investičními akciemi. V rozhodném období fond emitoval 250 000 ks investičních akcií.

Aktuální hodnota investiční akcie Podfondu je stanovována z fondového kapitálu Podfondu, a to pro příslušný kalendářní měsíc podle stavu k poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce.

Oceňovací rozdíly vykázané ve vlastním kapitálu Podfondu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	31. 12. 2015	28. 8. 2015
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	54 933	--
Odložená daň	- 2 747	--
Celkem	52 186	--

16. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond navrhuje vypořádání ztráty za období končící 31. prosince 2015 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / Ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2015 před převodem ztráty za období končící 31. prosince 2015	--	--	--
Zisk/ ztráta za období končící 31. prosince 2015	- 1 894	--	- 1 894
Návrh vypořádání ztráty za období končící 31. prosince 2015:			
Převod do fondů	--	--	--
Podíly na zisku	--	--	--
Převod do nerozděleného zisku	--	--	--
Převod do neuhrazené ztráty	1 894	- 1 894	--
	0	- 1 894	- 1 894

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

(a) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	- 1 894
Výnosy nepodléhající zdanění	--
Daňově neodčitelné náklady	--
Mezisoučet	- 1 894
Základ daně	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

(b) Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek ve výši 2 747 tis. Kč představuje 5% z výše oceňovacích rozdílů vykázaných ve vlastním kapitálu Podfondu a je rovněž vykázán ve vlastním kapitálu Podfondu.

18. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2015	28. 8. 2015
Peněžní prostředky	12 855	--
Účasti s podstatným vlivem	58 925	--
Pohledávky za nebankovními subjekty	542	--
Ostatní pasiva	-15 275	--
Celkem	57 047	--

19. FINANČNÍ NÁSTROJE

(a) Tržní riziko

Podfond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Podfond získává prostředky od akcionářů a investuje je prostřednictvím přímých či nepřímých investic do prémiových realitních projektů ve významných městech České republiky a střední Evropy.

Hodnota majetku, do něhož Podfond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2015, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla přijata žádná mimořádná opatření.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Zbytková splatnost majetku a dluhů Podfondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2015						
Pohledávky za bankami	12 855	-	-	-	-	12 855
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	542	-	-	-	542
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	-	-
Ostatní aktiva	-	-	-	-	58 925	58 925
Celkem	12 855	542	-	-	58 925	72 322
Ostatní pasiva	5 176	-	-	-	10 099	15 275
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	-	-	-	-
Celkem	5 176	-	-	-	57 047	57 047
Gap	7 679	542	-	-	-8 221	-
Kumulativní gap	7 679	8 221	8 221	8 221	-	-

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

(c) Úrokové riziko

Podfond eviduje ve svém majetku fixně úročené pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 542 tis. Kč a není vystaven vlivům volatility úrokových měr.

(d) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota aktiv a závazků může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nesoulad na straně aktiv a pasiv může ovlivnit peněžní toky.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Devizová pozice Podfondu

tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
K 31. prosinci 2015			
Pohledávky za bankami	12 693	162	12 855
Pohledávky za nebankovními subjekty	491	51	542
Dluhové cenné papíry	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	58 925	58 925
Ostatní aktiva	-	-	-
Celkem	13 184	59 138	72 322
Ostatní pasiva	6 919	8 356	15 275
Vlastní kapitál	6 755	50 292	57 047
Celkem	13 674	58 648	72 322
Čistá devizová pozice	(490)	490	-

(e) Úvěrové riziko

Podfond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních aktivit, poskytování úvěrů, zajišťovacích transakcí a investičních aktivit. Úvěrová rizika spojená s obchodními a investičními aktivitami fondu jsou řízena prostřednictvím metod a nástrojů řízení tržních rizik fondu.

Hodnocení zajištění úvěrů

V případě zajištění úvěrových pohledávek považuje fond za akceptovatelné zajištění následující typy zajištění:

- hotovost;
- cenné papíry;
- bonitní pohledávky;
- bankovní záruka;
- záruka bonitní třetí strany;
- nemovitosti;
- stroje a zařízení.

(f) Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Podfondu a vnitřními předpisy. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je kolektivní investování v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Podfondu realizovány v souladu s platným statutem Podfondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře fondu, kterým byla po celý rok 2015 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY


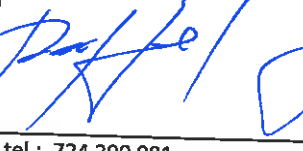

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou statutárnímu řediteli známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2015.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

NOVA Real Estate – podfond 1

V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2015

Účetní závěrka sestavena dne: 29. dubna 2016	Razítko a podpis statutárního orgánu: Radek Široký – pověřený zmocněnec 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Radek Široký – pověřený zmocněnec  tel.: 724 290 081	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Radek Široký – pověřený zmocněnec  tel.: 724 290 081
---	---	--	---