



**Nova Real Estate**

# Výroční zpráva 2016

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

## **OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY**

- 1) ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE
- 2) PROFIL NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND
- 3) PROFIL NOVA REAL ESTATE – PODFOND 1
- 4) FINANČNÍ ČÁST – NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND
- 5) FINANČNÍ ČÁST – NOVA REAL ESTATE – PODFOND 1
- 6) ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

Vážení akcionáři, obchodní přátelé,

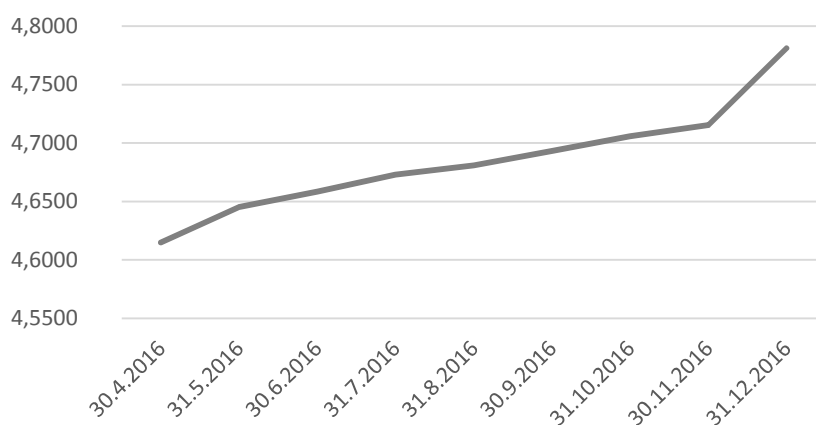
Investiční fond NOVA Real Estate, společně s NOVA Real Estate – podfond 1, byl založen v roce 2015 s jasně definovanou investiční strategií zaměřenou primárně na realitní trh v regionu střední a východní Evropy.

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 nemovitosti patří regionální obchodní centra, významná maloobchodní jednotky, kancelářské budovy, případně další oportunistické příležitosti související s realitním trhem, přičemž při posuzování výhodnosti transakcí je brán zřetel především na lokalitu, délku nájemních smluv a technický stav budov, což má vliv na likviditu nemovitostí a výnosnost budoucího prodeje.

Po úspěšném završení procesu due diligence ze strany Podfondu, byla v roce 2016 uzavřena akvizice čtyř kancelářských budov institucionální kvality v klíčových lokalitách Prahy 4 a 5. Diversifikované portfolio dlouhodobých nájemních smluv zajišťuje stabilitu výnosu. Mezi významné nájemce budov patří Google, Pfizer, Porsche.

Hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie Podfondu činila k datu 31. 12. 2016, 4,7812 EUR, přičemž grafické znázornění vývoje, od prvního nastrukturování akvizic, je zobrazeno v následujícím grafu.



### **Hospodaření společnosti v roce 2016**

V průběhu roku Podfond nadále podnikal v oblasti kolektivního investování v České republice, přičemž předmětem podnikání byla činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Hospodaření Podfondu skončilo v roce 2016 ziskem ve výši 17 312 tis. Kč. Zisk byl realizován především v souvislosti s investicemi na realitním trhu.

Detailní informace o hospodaření Podfondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 včetně její přílohy.

### **Stav majetku**

Výsledky hospodaření Fondu a Podfondu jsou ověřeny společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 021.

### **Výhled pro rok 2017**

Rozšiřování portfolia Podfondu bude pokračovat i v roce 2017. Akvizice jsou i nadále zaměřeny na diversifikaci portfolia v rámci zvolené strategie. V procesu due diligence jsou nyní dvě významné pražské kancelářské nemovitosti v primárních lokalitách a několik regionálních retailových jednotek s dlouhodobými nájemními smlouvami. Cílem je tyto transakce uzavřít v první polovině roku. Očekáváme, že hodnota spravovaného portfolia překročí v roce 2017 hranici 200 milionů EUR.

Po úspěšně zrealizovaných akvizičních procesech se práce REDSIDE investiční společnost, a.s. z pozice obhospodařovatele a statutárního ředitele soustřeďuje na dlouhodobý rozvoj předmětných investic. Cílem je udržet stabilní cash-flow díky cílování plně pronajatosti a uzavírání dlouhodobých nájemních smluv.

Z hlediska teritoriálního bude Podfond nadále investovat v České republice s možností příležitostné diversifikace v regionu střední a východní Evropy.

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

## **PROFIL NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND**

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016. Tato část Výroční zprávy obsahuje údaje za správní středisko investičního fondu. Údaje za jednotlivé podfondy jsou uvedeny v dalších částech této výroční zprávy.

### **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:	04 331 869
DIČ:	CZ 04 331 869
Základní kapitál:	2 000 000 Kč, splaceno 100%
Akcie:	20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě
Čistý obchodní majetek:	1 840 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. 2016

<b>Statutární ředitel</b>	<b>REDSIDE investiční společnost, a.s.</b>	
Pověřený zmocněnec	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Pověřený zmocněnec	Radek Široký	od 20. srpna 2015
<b>Správní rada</b>		
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 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku.

Změny adres:

Ing. Radek Široký – změna zapsána 26. října 2016

## 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 milionů 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 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a její příloha.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2016 se ztrátou 81 tis. Kč. Ztráta Fondu byla realizována prostřednictvím provozních nákladů investičního fondu. Nákladově nejvýznamnější položku tvořily náklady na audit ve výši 73 tis. Kč. Fond realizoval úrokové výnosy z úvěrů v zanedbatelné výši.

#### 5. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast v investičním fondu

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

Ve sledovaném období nenastala žádná změna.

#### 6. Údaje o osobách, na kterých měl investiční fond 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 depozitáře

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

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

IČO: 64 948 242

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 vykonával činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond SALVE INVESTMENTS, o. c. p., a.s. se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava 824 63, Slovenská republika, IČO: 35 871 211, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka číslo: 3228/B, na základě Smlouvy o pověření ze dne 3. 4. 2017 v souladu s ust. §50 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů.

**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: 64 948 242

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. 2016

Fondový kapitál	1 840 tis. Kč
Počet vydaných akcií	20 ks
Fondový kapitál na 1 akcii	92 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.

## **PROFIL NOVA REAL ESTATE – PODFOND 1**

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016. 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:	1 249 274 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.

### **Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku):**

Členové představenstva a správní rady k 31. 12. 2016

<b>Statutární ředitel</b>	<b>REDSIDE investiční společnost, a.s.</b>	
Pověřený zmocněnec	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Pověřený zmocněnec	Radek Široký	od 20. srpna 2015
<b>Správní rada</b>		
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 milionů 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 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 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a její příloha.

Hospodaření Podfondu skončilo v roce 2016 se ziskem – 17 312 tis. Kč. Zisk Podfondu byl realizován prostřednictvím naběhlých úroků z podřízených pohledávek vůči ovládaným osobám. Dále byl hospodářský výsledek sledovaného období pozitivně ovlivněn oceňovacími rozdíly účastí v ovládaných osobách.

## 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 fondu (%)
NRE Jablonec s.r.o.	03 862 984	4 010	100
NRE Hradec s.r.o.	03 818 900	210	100
NRE Znojmo s.r.o.	03 815 579	210	100
NRE Avenir s.r.o.	04 485 751	210	100
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	04 485 980	210	100
NRE South Point 16 s.r.o.	04 486 048	210	100
NRE North Point 17 s.r.o.	04 485 874	210	100
<b>Celkem</b>		<b>5 270</b>	

## **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 vykonával činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond SALVE INVESTMENTS, o. c. p., a.s. se sídlem Plynárenská 7/A, Bratislava 824 63, Slovenská republika, IČO: 35 871 211, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka číslo: 3228/B, na základě Smlouvy o pověření ze dne 3. 4. 2017 v souladu s ust. §50 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů.

## **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.

**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. 2016

Fondový kapitál	1 249 274 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií	9 670 160 ks
Fondový kapitál na 1 akcii	129,2 Kč

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

V Praze dne 28. dubna 2017



Rudolf Vřešťál  
pověřený zmocněnec  
REDSIDE investiční společnost, a.s.

## Zpráva nezávislého auditora

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Nova Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1 („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2016 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Fondu podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. povinno posoudit, zda je Fond schopný nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou

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

případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s.

*Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky Fondu představenstvem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

2. května 2017

*PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.*  
Zastoupená partnerem

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter  
Statutární auditor, ev. č. 1800

**NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1**

**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: 04331869

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: 28. dubna 2016

**ROZVAHA**  
**k 31. prosinci 2016**

tis. Kč	Bod	31.12.2016	31.12.2015	
<b>AKTIVA</b>				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	1 913	1 813
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		1 913	1 813
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		-	-
4	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	12	-	181
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		-	-
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		-	181
<b>Aktiva celkem</b>			<b>1 913</b>	<b>1 994</b>

tis. Kč	Bod	31.12.2016	31.12.2015	
<b>PASIVA</b>				
4	Ostatní pasiva	13	73	73
8	Základní kapitál	14	2 000	2 000
	<i>z toho: a) splacený základní kapitál</i>		2 000	2 000
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		- 79	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		- 81	- 79
<b>Pasiva celkem</b>			<b>1 913</b>	<b>1 994</b>

tis. Kč	Bod	31.12.2016	31.12.2015	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>				
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	18	1 840	1 921

Příloha uvedená na stranách 4 až 15 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



**NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1**

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

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

IČO: 04331869

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: 28. dubna 2016

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za rok končící 31. prosince 2016**

tis. Kč	Bod	2016	2015
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy <i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>	5	-	4
5 Náklady na poplatky a provize	6	- 9	- 5
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	7	1	- 5
9 Správní náklady <i>v tom: a) náklady na zaměstnance</i>	8	- 73	- 73
<i>z toho: aa) mzdy a platy</i>		-	-
<i>ab) sociální a zdravotní pojištění</i>		-	-
<i>b) ostatní správní náklady</i>		- 73	- 73
<b>19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>- 81</b>	<b>- 79</b>
23 Daň z příjmů			
<b>24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>- 81</b>	<b>- 79</b>

Příloha uvedená na stranách 4 až 15 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

**NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1**

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

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

IČO: 04331869

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: 28. dubna 2016

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
**za rok končící 31. prosince 2016**

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	<b>2 000</b>	-	-	-	-	-	-	<b>- 79</b>	<b>1 921</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	<b>- 79</b>	- 81	<b>- 160</b>
Zvýšení základního kapitálu	-	-	-	-	-	-		79	<b>79</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	<b>2 000</b>	-	-	-	-	-	<b>- 79</b>	<b>- 81</b>	<b>1 840</b>

Příloha uvedená na stranách 4 až 15 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

**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 2016**

---

## **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 stanovy Fondu umožňují. 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.

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 sktruktura**

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. 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.

**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. 4. 2013, jež nabylo právní moci dne 29. 4. 2013.

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016**

**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 2012
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Studnička	od 10. června 2014
Člen dozorčí rady	Karel Krhovský	od 30. června 2016

**Způsob jednání**

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

**Akcionáři a akcie**

Ke konci sledovaného účetního období byl hlavním akcionářem:

RVR Czech, s.r.o., IČO: 24 300 136, Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Akcionář vlastní 76 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

Arca Investments, a.s., IČO: 359 75 041, SK-Bratislava, Plynárenská 7/a, PSČ 821 09

Akcionář vlastní 8 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

**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 2016**

---

**Změny v obchodním rejstříku**

23. srpna 2016 byl vymazán člen dozorčí rady Petra Čápková a zapsán nový člen dozorčí rady Karel Krhovský.

Změny adres:

- Petra Rychnovská – změna zapsána 20. ledna 2016
- Ing. Radek Široký – změna zapsána 26. října 2016

## **2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisků a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s

- 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 2016
Den sestavení účetní závěrky:	28. dubna 2017
Účetní období:	1. ledna 2016 až 31. prosince 2016
Minulé účetní období:	20. srpna 2015 až 31. prosince 2015

Představenstvo je přesvědčeno, že Fond má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti. Proto je tato účetní závěrka sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Fondu.

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 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 části, 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 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“.

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.

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**

Účasti 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 snižené 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/pořizovací 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.

#### **(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) Přepočtení 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 vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

**(h) Daň z přidané hodnoty**

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně DPH.

**(i) 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.

**(j) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění a sociální fond**

Fond nemá žádné zaměstnance.

**(k) Spřízněné strany**

Strana je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku při splnění podmínek

a) strana

- (i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku;
- (ii) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo
- (iii) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky.

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce patřící pod písmeno a) nebo d)

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládaná, spoluovládaná nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jedinec; nebo

g) strana je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná, s vykazující účetní jednotky

*Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi vykazující účetní jednotkou a spřízněnou stranou bez ohledu na to, zda je účtována cena.*

**(l) 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 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016 nedošlo k žádným změnám metod.

**5. ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	--	--
z úvěrů a půjček	--	4
z dluhových cenných papírů	--	--
Ostatní	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>4</b>
Náklady na úroky a podobné náklady	--	--
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>--</b>	<b>4</b>

**6. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Náklady na poplatky a provize		
Ostatní	9	5
<b>Celkem</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

**7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	1	--
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	--	5
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>-5</b>

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 2016

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na obhospodařování Fondu	--	--
Náklady na služby depozitáře a custody	--	--
Náklady na audit	73	73
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	--	--
<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
<b>Celkem</b>	<b>73</b>	<b>73</b>

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

## 9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Fond neměl v období 1. 1. 2016 - 31. 12. 2016 žádné mimořádné výnosy ani náklady.

## 10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V účetním období neproběhly žádné transakce mezi NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a spřízněnými osobami.

## 11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Běžné účty	1 913	1 813
<b>Pohledávky za bankami v čisté výši</b>	<b>1 913</b>	<b>1 813</b>

## 12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Poskytnuté půjčky	--	130
Ostatní pohledávky	--	51
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši</b>	<b>--</b>	<b>181</b>

## 13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Ostatní závazky/věřitelé	--	--
Přijaté zálohy	--	--
Dohadné účty pasivní	73	73
Závazek – daň z příjmů právnických osob	--	--
Závazek – daň z přidané hodnoty	--	--
<b>Celkem</b>	<b>73</b>	<b>73</b>

**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 2016****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 2016 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / Ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2016 před převodem ztráty za rok 2016	--	- 79	- 79
Zisk/ ztráta za období končící 31. prosince 2016	- 81	--	- 81
<b>Návrh vypořádání ztráty za období končící 31. prosince 2016:</b>			
Převod do fondů	--	--	--
Převod do nerozděleného zisku	--	--	--
Převod do neuhrazené ztráty	81	-81	--
	--	<b>- 160</b>	<b>- 160</b>

**16. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA**

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2016	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-81	-79
Výnosy nepodléhající zdanění	--	--
Daňově neodčitatelné náklady	--	--
Mezisoučet	-81	-79
Základ daně	--	--
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**17. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Peněžní prostředky	1 913	1 813
Pohledávky za nebankovními subjekty	--	181
Ostatní pasiva	-73	-73
<b>Celkem</b>	<b>1 840</b>	<b>1 921</b>

**18. FINANČNÍ NÁSTROJE****(a) Tržní riziko**

Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Hlavním účelem Fond je vytvářet a zastřešovat své Podfondy.

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 2016, 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.	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2016</b>						
Pohledávky za bankami	1 913	--	--	--	--	<b>1 913</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	--	--	--	--	--	-
Dluhové cenné papíry	--	--	--	--	--	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	--	--	--	--	--	-
Ostatní aktiva	--	--	--	--	--	-
<b>Celkem</b>	<b>1 913</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1 913</b>
Ostatní pasiva	73	--	--	--	--	<b>73</b>
Rezervy	--	--	--	--	--	-
Vlastní kapitál	--	--	--	--	1 840	<b>1 840</b>
<b>Celkem</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 840</b>	<b>1 913</b>
<b>Gap</b>	<b>1 840</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>-1 840</b>	<b>--</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>1 840</b>	<b>1 840</b>	<b>1 840</b>	<b>1 840</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

**(c) Úrokové riziko**

Fond není vystaven působení úrokového rizika, jelikož ve svém majetku nemá žádná úrokově citlivá aktiva.

**(d) Měnové riziko**

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

(e) Úvěrové riziko

Fond není vystaven úvěrovému riziku.

**Hodnocení zajištění úvěrů**

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

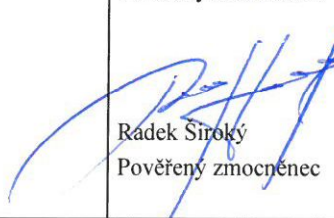
- hotovost;
- cenné papíry;
- bonitní pohledávky;
- bankovní záruka;
- záruka bonitní třetí strany;
- nemovitosti;
- stroje a zařízení.

(f) **Operační, právní a ostatní rizika**

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem 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 2016 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 2016.

Účetní závěrka sestavena dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
28. dubna 2017	 Rudolf Vřešťál Pověřený zmocněnec	Jméno a podpis:  Radek Široký Pověřený zmocněnec	Jméno a podpis:  Rudolf Vřešťál Pověřený zmocněnec
	 Radek Široký Pověřený zmocněnec	tel.: 222 500 768	tel.: 224 931 360

## **Zpráva nezávislého auditora**

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

#### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Nova Real Estate – podfond 1 („Podfond“) fondu NOVA Real Estate investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1 („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 31. prosinci 2016 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

#### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### *Ostatní informace*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### *Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. za účetní závěrku*

Představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. povinno posoudit, zda je Podfond schopný nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou



**Akcionáři podfondu NOVA Real Estate – podfond 1 fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá dozorčí rada společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s.

*Odповідnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky Podfondu představenstvem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

2. května 2017

*Peiceva Kocoun Cooper Audit, s.r.o.*  
Zastoupená partnerem

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter  
Statutární auditor, ev. č. 1800



**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****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: 71508651

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: 28. dubna 2017

**ROZVAHA  
k 31. prosinci 2016**

tis. Kč	Bod	31.12.2016	31.12.2015	
<b>AKTIVA</b>				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11	136	12 855
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		<i>136</i>	<i>12 855</i>
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
4	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	12	815 441	542
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		<i>815 441</i>	<i>542</i>
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	444 494	58 925
	<i>z toho: v bankách</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Aktiva celkem</b>			<b>1 260 071</b>	<b>72 322</b>

tis. Kč	Bod	31.12.2016	31.12.2015	
<b>PASIVA</b>				
4	Ostatní pasiva	15	9 985	15 275
6	Rezervy	16	812	0
	<i>v tom: a) na důchody a podobné závazky</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>b) na daně</i>		<i>812</i>	<i>0</i>
9	Emisní ážio	17	906 535	-1
12	Kapitálové fondy	18	261 288	6 756
13	Oceňovací rozdíly	18	66 033	52 186
	<i>z toho: a) z majetku a závazků</i>			
	<i>b) ze zajišťovacích derivátů</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>c) z přepočtu účastí</i>		<i>66 033</i>	<i>52 186</i>
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-1 894	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		17 312	-1 894
<b>Pasiva celkem</b>			<b>1 260 071</b>	<b>72 322</b>

Příloha uvedená na stranách 4 až 20 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

**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**

---

tis. Kč	Bod	31.12.2016	31.12.2015	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>				
<b>Podrozvahová aktiva</b>				
8	Hodnoty předané k obhospodařování	21	1250 086	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: 71508651

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2017

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za rok končící 31. prosince 2016**

tis. Kč	Bod	2016	2015	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy <i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>	5	29 845	2
			-	2
2	Náklady na úroky a podobné náklady <i>z toho: úroky z dluhových cenných papírů</i>		-	- 1
			-	-
5	Náklady na poplatky a provize	6	- 43	- 6
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	7	- 584	1
9	Správní náklady <i>v tom: a) náklady na zaměstnance</i>	8	-11 094	-1 890
	<i>z toho: aa) mzdy a platy</i>		-	-
	<i>ab) sociální a zdravotní pojištění</i>		-	-
	<i>b) ostatní správní náklady</i>		-11 094	-1 890
<b>19</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>18 124</b>	<b>-1 894</b>
23	Daň z příjmů	19	- 812	
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>17 312</b>	<b>-1 894</b>

Příloha uvedená na stranách 4 až 20 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# 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

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: 71508651

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: 28. dubna 2017

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU za rok končící 31. prosince 2016

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 20.8.2015</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	-	-	-	-	-	52 186	-	-	52 186
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	-	-1 894	-1 894
Převody do fondů	-	-	-1	-	6 756	-	-	-	6 755
<b>Zůstatek k 31.12.2015</b>	-	-	-1	-	6 756	52 186	-	-1 894	57 047
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>	0	0	-1	0	6 756	52 186	0	-1 894	57 047
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	-	-	-	-	-	13 847	-	-	13 847
ztráta z předchozích období	-	-	-	-	-	-	-1 894	-	-1 894
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	-	17 312	17 312
Použití fondů	-	-	906 536	-	254 532	-	-	-	1161 068
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>	-	-	906 535	-	261 288	66 033	-1 894	17 312	1249 274

Příloha uvedená na stranách 4 až 20 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# **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 2016**

---

### **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 úrovní výnosů 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 2016 bylo upsáno 9 670 160 ks investičních akcií v zaknihované podobě.

#### **Organizační sktruktura**

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. 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.

**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 Podfondem,
- rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Podfondu,
- zajišťování vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Podfondem,
- 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 majetku Podfondu
- rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Podfondu,
- vedení evidence o vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Podfondem,
- 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. 4. 2013, jež nabylo právní moci dne 29. 4. 2013.

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016**

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 2012
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Studnička	od 10. června 2014
Člen dozorčí rady	Karel Krhovský	od 30. června 2016

**Způsob jednání**

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

**Akcionáři a akcie**

Ke konci sledovaného účetního období byl hlavním akcionářem:

# 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 2016

---

RVR Czech, s.r.o., IČO: 24 300 136, Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Akcionář vlastní 76 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

#### Změny v obchodním rejstříku

23. srpna 2016 byl vymazán člen dozorčí rady Petra Čápková a zapsán nový člen dozorčí rady Karel Krhovský.

Změny adres:

Petra Rychnovská – změna zapsána 20. ledna 2016

Ing. Radek Široký – změna zapsána 26. října 2016

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s

- 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 jejich 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 ji omezovala nebo jí zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Rozvahový den: 31. prosinec 2016

Den sestavení účetní závěrky: 28. duben 2017

Účetní období: 1. ledna 2016 až 31. prosince 2016

Minulé účetní období: 20. srpna 2015 až 31. prosince 2015

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

## 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 části, 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 určený 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“.

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**

Účasti 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.

##### **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 Podfondu 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 nabyt 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).

**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/pořizovací 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.

**(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) Přepočtení 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) Daň z přidané hodnoty**

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně DPH.

**(i) 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.

**(j) Leasing**

Společnost neeviduje žádný majetek pocházející z finančního či operativního leasingu.

**(k) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění a sociální fond**

Fond nemá žádné zaměstnance.

**(l) Spřízněné strany**

*Strana je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku při splnění podmínek*

- a) strana
  - (i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku;
  - (ii) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo
  - (iii) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky.
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce patřící pod písmeno a) nebo d)
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládaná, spoluovládaná nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jedinec; nebo
- g) strana je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna, s vykazující účetní jednotky

*Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi vykazující účetní jednotkou a spřízněnou stranou bez ohledu na to, zda je účtována cena.*

**(m) 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 1. ledna 2016 – 31. prosince 2016 nedošlo k žádným změnám účetních metod.

**5. ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	--	--
z úvěrů	29 845	2
z dluhových cenných papírů	--	--
Ostatní	--	--
<b>Celkem</b>	<b>29 845</b>	<b>2</b>
Náklady na úroky a podobné náklady	--	1
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>29 845</b>	<b>1</b>

**6. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z poplatků a provizí z operací s cennými papíry	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Náklady na poplatky a provize ostatní	43	6
<b>Celkem</b>	<b>43</b>	<b>6</b>

**7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	--	1
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	584	--
<b>Celkem</b>	<b>-584</b>	<b>1</b>

**8. SPRÁVNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2016	2015
Náklady na obhospodařování Podfondu	9 598	1 374
Náklady na služby depozitáře a custody	698	197
Náklady na audit a právní a daňové poradenství	218	145
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	580	174
<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>11 094</b>	<b>1 890</b>
<b>Celkem</b>	<b>11 094</b>	<b>1 890</b>

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.

**9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY**

Podfond neměl v roce 2016 žádné mimořádné výnosy ani náklady.

**10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

tis. Kč	2016	2015
<b><u>Aktiva</u></b>		
Pohledávky za nebankovními subjekty	815 441	542
<b><u>Výnosy</u></b>		
Výnosy z úroků z úvěrů	29 845	2

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

**11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Běžné účty (nostro účty)	136	12 855
<b>Pohledávky za bankami v čisté výši</b>	<b>136</b>	<b>12 855</b>

**12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY****Pohledávky úvěrů poskytnutých účastem s rozhodujícím vlivem**

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pohledávky z poskytnutých úvěrů (včetně úroků a kurzového přecenění)	815 441	542
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši</b>	<b>815 441</b>	<b>542</b>

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6-7% p.a. a jsou splatné v letech 2021-2022. Vedení společnosti se domnívá, že jistina a časově rozlišené úroky budou splaceny z peněžních toků vytvářených v rámci běžných obchodních činností dceřiných společností v souladu s úvěrovými smlouvami. Naběhlé úroky ve výši 29 824 tis. Kč jsou splatné v den splatnosti úvěrů.

**13. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

Podfond nevlastnil žádné dluhové cenné papíry.

**(a) Klasifikace dluhových cenných papírů do jednotlivých portfolií podle záměru Podfondu**

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Dluhopisy	--	--
- znalecké přecenění na reálnou hodnotu	--	--
Směnky	--	--
- znalecké přecenění na reálnou hodnotu	--	--
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**14. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM****Účasti s rozhodujícím vlivem****Základní informace**

tis. Kč				
<b>K 31. prosinci 2016</b>				
Obchodní firma	Sídlo	Podíl na VK	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	Česká republika	100%	1 331	35 877
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	Česká republika	100%	1 331	25 903
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	Česká republika	100%	101 331	114 235
NRE Avenir s.r.o.	Česká republika	100%	83 230	102 857
NRE North Point 17 s.r.o.	Česká republika	100%	49 778	57 668
NRE South Point 16 s.r.o.	Česká republika	100%	72 529	66 362
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	Česká republika	100%	64 663	41 592
<b>Celkem</b>			<b>374 193</b>	<b>444 494</b>

**K 31. prosinci 2015**

Obchodní firma	Sídlo	Podíl na VK	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	Česká republika	100%	1 331	18 762
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	Česká republika	100%	1 331	34 331
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	Česká republika	100%	1 331	5 832
<b>Celkem</b>			<b>3 993</b>	<b>58 925</b>

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

Hlavní činností všech dceřiných společností Podfondek 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. V roce 2016 další dceřiné společnosti nakoupily 100% podíly ve společnostech vlastníci a provozující administrativní centra v Praze. Nákupy těchto společností byly zcela financovány cizími zdroji, a proto je vlastní kapitál dceřiných společností Podfondek velmi nízký.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2016 byla stanovena na základě znaleckého ocenění. Ocenění zejména vycházelo z projekcí diskontovaných peněžních toků založených na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků, které jsou stavěny na podmínkách existujících leasingových a jiných smluv a dalších externích důkazech, jako jsou aktuální tržní nájemné za podobné nemovitosti ve stejném místě a stavu. Ocenění dále zejména vycházelo z diskontních sazeb, které odrážejí současné tržní hodnocení neurčitosti výše a načasování peněžních toků. Hlavní předpoklady, z nichž vychází odhad reálné hodnoty, jsou: očekávané budoucí tržní nájemné; míra neobsazenosti; a odpovídající diskontní sazby. Tato ocenění jsou pravidelně porovnávána s aktuálními údaji o tržním výnosu a skutečnými transakcemi vykázanými na trhu. Odhadovaná reálná hodnota je citlivá na hlavní předpoklady, z nichž odhad vychází, konkrétně na diskontní faktor použitý v rozmezí od 5,1% do 5,55% u některých typů nemovitostí. V případě zvýšení diskontního faktoru v roce 2017 by to znamenalo výrazné snížení reálné hodnoty.

# 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 2016

Rozdíl mezi reálnou hodnotou k 31. prosinci 2016 a pořizovací hodnotou účastí ve výši 70 302 tis. Kč představuje zejména rozdíl mezi reálnou hodnotou jednotlivých obchodních a administrativních center podle znaleckého ocenění a cenou, za kterou byla tato obchodní a administrativní centra 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 a administrativních center (např. diskontní sazba, průměrná očekávaná výše budoucích ročních výnosů)

#### 15. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	4 022	5 176
Přijaté zálohy	--	6 756
Dohadné účty pasivní	2 330	596
Závazek – daň z příjmů právnických osob	--	--
Závazek – daň z přidané hodnoty	--	--
Odložený daňový závazek	3 633	2 747
<b>Celkem</b>	<b>9 985</b>	<b>15 275</b>

#### 16. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	Počáteční stav	Tvorba	Rozpouštění	31. 12. 2016
Rezerva na DPPO	--	812	--	812
Rezervy ostatní	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>812</b>	<b>--</b>	<b>812</b>

#### 17. EMISNÍ ÁŽIO

Emisní ážio v celkové výši 906 535 tis. Kč je tvořeno rozdílem mezi nominální hodnotou akcie a cenou k datu úpisu. Hodnota emisního ážia za rok 2016 vznikla z následujících transakcí:

Úpis k datu 6. 5. 2016 – hodnota emisního ážia: 23 309 tis. Kč

Úpis k datu 12. 5. 2016 – hodnota emisního ážia: 328 655 tis. Kč

Úpis k datu 15. 8. 2016 – hodnota emisního ážia: 554 572 tis. Kč

**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 2016****18. VLASTNÍ KAPITÁL, KAPITÁLOVÉ FONDY**

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Kapitálové fondy (tis. Kč)	261 288	6 756
Počet vydaných investičních akcií EUR (kusy)	9 670 160	250 000

Kapitálové fondy Podfondu jsou tvořeny investičními akciemi. V rozhodném období Podfond emitoval 9 420 160 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.

V minulém období bylo emisní ážio ve výši -1 tis Kč vykázáno v kapitálových fondech. V současném období je vykázáno samostatně (viz bod 17).

Oceňovací rozdíly vykazané ve vlastním kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	69 666	54 933
Odložená daň	-3 633	- 2 747
<b>Celkem</b>	<b>66 033</b>	<b>52 186</b>

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

Fond navrhuje vypořádání ztráty za rok 2016 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / Ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2016 před převodem ztráty za rok 2015	--	--	--
Zisk/ ztráta za rok 2016	17 312	- 1 894	<b>17 312</b>
<b>Návrh vypořádání ztráty za rok 2016:</b>			
Převod do fondů	--	--	--
Podíly na zisku	--	--	--
Převod do nerozděleného zisku	-17 312	17 312	--
Převod do neuhrazené ztráty	--	--	--
	<b>0</b>	<b>15 418</b>	<b>15 418</b>



**20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA****(a) Daň splatná za běžné účetní období**

tis. Kč	2016	2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	18 124	- 1 894
Výnosy nepodléhající zdanění	--	--
Daňově neodčitatelné náklady	--	--
Mezisoučet	18 124	- 1 894
Odečet ztrát minulých let	-1 894	
Základ daně	16 230	0
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>812</b>	<b>0</b>

**(b) Daň z příjmů**

tis. Kč	2016	2015
Daň splatná za běžné účetní období/tvorba rezervy	-812	--
Daň splatná za minulá účetní období	--	--
Odložená daň – závazek	--	--
<b>Celkem</b>	<b>-812</b>	<b>--</b>

Odložený daňový závazek představuje 5 % z výše oceňovacích rozdílů vykázanych ve vlastním kapitálu Podfondu a je rovněž vykázán ve vlastním kapitálu Podfondu.

**21. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Peněžní prostředky	136	12 855
Dluhopisy	--	--
Účasti s podstatným vlivem	444 494	58 925
Pohledávky za nebankovními subjekty	815 441	542
Ostatní pasiva	- 9 985	-15 275
<b>Celkem</b>	<b>1 250 086</b>	<b>57 047</b>

**22. 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, úrokových měr 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.

**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.	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2016</b>						
Pohledávky za bankami	136	-	-	-	-	<b>136</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	368 154	447 287	-	<b>815 441</b>
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	444 494	<b>444 494</b>
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>136</b>	<b>-</b>	<b>368 154</b>	<b>447 287</b>	<b>444 494</b>	<b>1 260 071</b>
Ostatní pasiva	9 985	-	-	-	-	<b>9 985</b>
Rezervy	-	-	-	-	812	<b>812</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	1 249 274	<b>1 249 274</b>
<b>Celkem</b>	<b>9 985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 250 086</b>	<b>1 260 071</b>
<b>Gap</b>	<b>-9 849</b>	<b>-</b>	<b>368 154</b>	<b>447 287</b>	<b>-805 592</b>	<b>-</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-9 849</b>	<b>-9 849</b>	<b>358 305</b>	<b>805 592</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 815 mil. Kč. Úrokové sazby z těchto pohledávek jsou výrazně nad úrovní 2T Repo sazby určené Českou národní bankou. V dohledné době se nedá očekávat zvýšení tržních úrokových měr nad hodnotu, která by znamenala potenciální náklady ušlé příležitosti. Úrokové riziko je hodnoceno jako nevýznamné.

**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 2016****(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.

**Devizová pozice Podfondu**

tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
<b>K 31. prosinci 2016</b>			
Pohledávky za bankami	69	67	<b>136</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	815 386	55	<b>815 441</b>
Dluhové cenné papíry	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	268 479	176 015	<b>444 494</b>
Ostatní aktiva	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 083 934</b>	<b>176 137</b>	<b>1 260 071</b>
Ostatní pasiva	-	10 797	<b>10 797</b>
Vlastní kapitál	1 165 466	83 808	<b>1 249 274</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 165 466</b>	<b>94 605</b>	<b>1 260 071</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-81 532</b>	<b>81 532</b>	<b>-</b>

**(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 Podfondu jsou řízena prostřednictvím metod a nástrojů řízení tržních rizik Podfondu.

**Hodnocení zajištění úvěrů**

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

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

**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 Podfondu, kterým byla po celý rok 2016 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

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


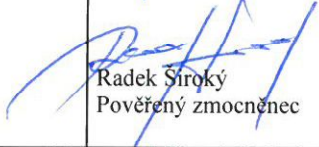
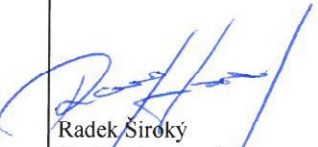

NOVA Real Estate – podfond 1

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

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2016

### 23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení statutárnímú řediteli známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

Účetní závěrka sestavena dne:  28. dubna 2017	Razítko a podpis statutárního orgánu:   Rudolf Vřešťál Pověřený zmocněnec   Radek Široký Pověřený zmocněnec	Osoba odpovědná za účetnictví  Jméno a podpis:   Radek Široký Pověřený zmocněnec  tel.: 222 500 768	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Jméno a podpis:   Rudolf Vřešťál Pověřený zmocněnec  tel.: 224 931 360
---	---	--	---

## **Obsah:**

1. Úvodní ustanovení
2. Propojené osoby
3. Úloha ovládané osoby
4. Způsob a prostředky ovládní
5. Smlouvy a dohody uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami či Propojenými osobami, poskytnutá plnění
6. Jednání učiněná ve sledovaném účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo Propojených osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěné podle poslední účetní závěrky
7. Důvěrnost informací
8. Závěr

Příloha 1. Majetkové propojení – grafické vyobrazení

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

**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 obchodních společností a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění**

## **I. Úvodní ustanovení**

### **1. Rozhodné období**

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 (dále jen „sledované účetní období“ nebo „sledované období“).

### **2. Obchodní firma a sídlo společnosti**

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 043 31 869, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20886 (dále jen „NOVA Real Estate“).

### **3. Statutární orgán**

Statutárním orgánem společnosti na konci sledovaného účetního období byl statutární ředitel:

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

při výkonu funkce zastoupený pověřenými zmocněnci:

Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22.2.1977, Praha 3, Žižkov, Prokopova 2849/2a, PSČ 130 00;

a

Ing. Radek Široký, dat. nar. 1.10.1975, Před oborou 100, Hájek, 104 00 Praha 10;

přičemž každý z pověřených zmocněnců je oprávněn jednat za statutárního ředitele samostatně.

### **4. Akcionáři a akcie**

Ke konci sledovaného účetního období byl jediným akcionářem:

REDSIDE investiční společnost, a.s. - akcionář vlastní 20 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě – 20 ks zakladatelských akcií

## **II. Propojené osoby**

### **1. Ovládající osoby**

**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 období jediným akcionářem vlastním 100% zakladatelských akcií NOVA Real Estate.

**RVR Czech, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 243 00 136, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 194393 (dále jen „**RVR Czech, s.r.o.**“)

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 většinovým akcionářem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. a mohla 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**“)

## 2. Ovládaná osoba

NOVA Real Estate

## 3. 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 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 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

**6K spol. s.r.o.**, se sídlem Prosecká 851/64, Prosek, 190 00 Praha 9 (dříve 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

**Paříkova Property, s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 054 81 953, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 264411

**NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 046 99 017, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21267

**NRE Hradec s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 03 818 900, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 238339

**NRE Jablonec s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 03 862 984, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 238342

**NRE Znojmo s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 03 815 579, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 238351

**NRE Avenir s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04 485 751, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 248433

**NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04 485 980, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 248438

**NRE North Point 17 s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04 485 874, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 248435

**NRE South Point 16 s.r.o.**, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04 486 048, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 248440

**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

(BAZ Czech, a.s., ASB Poland Sp. z o.o., ASB Poland SC Sp. z o.o., ASB Prague, s.r.o., ASB Accounting, s.r.o., ASB Slovakia, s.r.o., ASB Czech SC, s.r.o., ASB Appraisal, s.r.o., 6K spol. s r.o., Paříkova Property, s.r.o., NOVA Money Market a Hunter ASB dále společně také jako „**Propojené osoby**“)

#### **4. Vztah ovládajících osob a ovládané osoby**

##### **a) kapitálové propojení**

Ovládající osoba REDSIDE investiční společnost, a.s. je vlastníkem 100% zakladatelských akcií Ovládané osoby, RVR Czech, s.r.o. je vlastníkem 90,48% akcií REDSIDE investiční společnost, a.s. a Rudolf Vřešťál je vlastníkem 100% obchodního podílu ve společnosti RVR Czech, s.r.o.

##### **b) personální propojení**

Ovládaná osoba a Ovládající osoby jsou propojeny i personálně, přičemž Rudolf Vřešťál je pověřeným zmocněncem statutárního ředitele REDSIDE investiční společnost, a.s. v Ovládané osobě, předsedou představenstva REDSIDE investiční společnost, a.s. a jednatelem a jediným společníkem RVR Czech, s.r.o.

### **III. Úloha Ovládané osoby**

Ovládaná osoba byla ve sledovaném období objektem přímého ovládaní ovládající osoby REDSIDE investiční společnost, a.s., 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.

### **IV. Způsob a prostředky ovládaní**

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

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

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



## **V. Smlouvy a dohody uzavřené mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami či Propojenými osobami, poskytnutá plnění**

Ve sledovaném účetním období byly uzavřeny následující smlouvy mezi Ovládajícími osobami a Ovládanou osobou nebo mezi Ovládanou osobou a Propojenými osobami:

- Smlouva o poskytování účetních služeb a zpracování daňových přiznání ze dne 1.1.2015 mezi Ovládanou osobou jako klientem a společností ASB Accounting, s.r.o.;
- Dodatek č. 1 ze dne 1.10.2015 ke Smlouvě o poskytování účetních služeb a zpracování daňových přiznání ze dne 1.1.2015 mezi Ovládanou osobou jako klientem a společností ASB Accounting, s.r.o.

Ve sledovaném účetním období byly platné následující smlouvy uzavřené v minulosti mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami či Propojenými osobami:

- Smlouva o poskytování účetních služeb, vedení daňové evidence a služeb souvisejících s vypořádáním obchodů ze dne 9.5.2013 mezi Ovládanou osobou jako klientem a společností ASB Accounting, s.r.o. (Propojená osoba) jako zhotovitelem;
- Podnájemní smlouva ze dne 9.5.2013 mezi Ovládanou osobou jako podnájemcem a ASB Prague, s.r.o. (Propojená osoba) jako nájemcem;
- Dodatek č.1 k Podnájemní smlouvě ze dne 9.5.2013 mezi Ovládanou osobou jako podnájemcem a ASB Prague, s.r.o. (Propojená osoba) jako nájemcem;
- Smlouva o půjčce ze dne 26.10.2012 uzavřenou mezi Ovládanou osobou jako dlužníkem a RVR Czech, s.r.o. jako věřitelem (Ovládající osoba), k této smlouvě byl dne 20.10.2013 podepsán dodatek týkající se prodloužení data navrácení prostředků;
- Smlouva o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti ze dne 3.11.2014 mezi Ovládanou osobou jako individuálním statutárním orgánem a ARCA OPPORTUNITY (Propojená osoba).

V průběhu sledovaného období byly platné a následně zanikly, vzhledem k zániku druhé strany, následující smlouvy uzavřené v minulosti mezi Ovládanou osobou a Ovládajícími osobami či Propojenými osobami:

- Žádné změny

## **VI. Jednání učiněná ve sledovaném účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo Propojených osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěné 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 zjištěné podle poslední účetní závěrky.

## **VII. Důvěrnost informací**

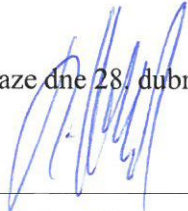
V rámci relevantních osob se za tajné považují takové informace a dokumenty, které jsou součástí obchodního tajemství Ovládajících osob, Ovládané osoby a Propojených osob a dále všechny informace z obchodního styku, které by mohly jako takové nebo ve spojení s ostatními materiály tajné povahy způsobit újmu jakékoliv z relevantních osob.

Zpráva statutárního orgánu neobsahuje konkrétní detailní obsah smluv a dohod s ohledem na fakt, že tyto údaje jsou považovány za obchodní tajemství zúčastněných stran.

### VIII. Závěr

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 či Propojenými osobami nebo jakýchkoliv jiných právních úkonů nebo jiných opatření učiněných či přijatých v zájmu nebo na popud Ovládajících osob či Propojených osob.
2. Statutární ředitel Ovládané osoby tímto prohlašuje, že při vynaložení péče řádného hospodáře jsou mu známy jen ty ovládající osoby a další propojené osoby, které jsou uvedeny v bodu II. této zprávy.
3. Statutární ředitel Ovládané osoby dále prohlašuje, že tato zpráva je podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí pravdivá a že nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

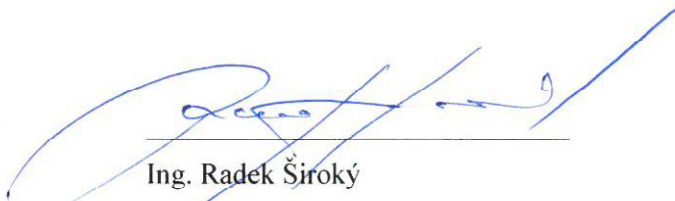
V Praze dne 28. dubna 2017



Rudolf Vřešťál

pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.



Ing. Radek Široký

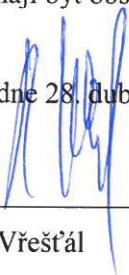
pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.

## VIII. Závěr

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 či Propojenými osobami nebo jakýchkoliv jiných právních úkonů nebo jiných opatření učiněných či přijatých v zájmu nebo na popud Ovládajících osob či Propojených osob.
2. Statutární ředitel Ovládané osoby tímto prohlašuje, že při vynaložení péče řádného hospodáře jsou mu známy jen ty ovládající osoby a další propojené osoby, které jsou uvedeny v bodu II. této zprávy.
3. Statutární ředitel Ovládané osoby dále prohlašuje, že tato zpráva je podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí pravdivá a že nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

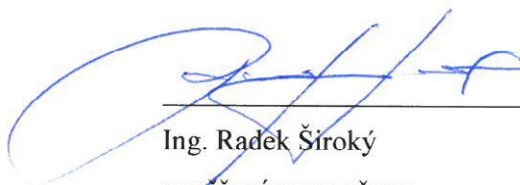
V Praze dne 28. dubna 2017



Rudolf Vřešťál

pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.



Ing. Rašek Široký

pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.