

NRE

Nova Real Estate



Výroční zpráva 2022

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

Obsah výroční zprávy

01

Zpráva
správní rady

04

Finanční část – účetní závěrka
NOVA Real Estate,
investiční fond

02

Profil NOVA Real Estate,
investiční fond

05

Finanční část – účetní závěrka
NOVA Real Estate,
podfond 1

03

Profil NOVA Real Estate -
podfond 1

06

Zpráva
o vztazích

Klíčové ekonomické ukazatele

8,3 mld.

Kč
OBJEM INVESTIC
V POSLEDNÍCH 5 LETECH

22

POČET TRANSAKČÍ
ZA POSLEDNÍCH
6 LET

762

mil. Kč
CELKOVÉ ROČNÍ
TRŽBY

8,10

% p.a.
ZHODNOCENÍ ZA ROK
2022

90+

POČET NÁJEMCŮ V ROCE
2022





ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Vážení akcionáři, obchodní přátelé,

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

Komerční nemovitosti v portfoliu Podfonde představují pro investora možnost participovat na stabilním výnosu plynoucím z dlouhodobých nájemních smluv a zároveň umožňují uchovat hodnotu v prostředí zvýšených inflačních tlaků. Cílem realitních investic je překonat výnos úrokových výnosů standardních nástrojů peněžního trhu a přispět k diversifikaci investic. Svojí povahou nemovitosti představují vhodný investiční nástroj pro konzervativní investory. Již v historii mělo investování do nemovitostí vždy středně až spíše dlouhodobý charakter, překonávající ze své podstaty nenadálé krize či krátkodobé výkyvy hodnot ostatních druhů majetku. Je nesporným faktem, že z dlouhodobého hlediska hodnota kvalitních, udržovaných, dobře umístěných nemovitostí stabilně roste.

Co se týče praxí ustáleného a standardně používaného rozdělení klasických výnosových nemovitostí, pak hovoříme o čtyřech hlavních třídách komerčních nemovitostí. Těmi jsou: kancelářské budovy, objekty pro maloobchod, tedy obchodní centra a menší obchodní jednotky, průmyslové nemovitosti určené pro skladování a výrobu a hotely.

S ohledem na zlaté pravidlo investování, jímž je diverzifikace, se nezaměřujeme pouze na jednu třídu nemovitostí, ale nakupujeme do Podfonde a spravujeme výnosové nemovitosti prvních tří výše uvedených tříd. Tedy kancelářské budovy v Praze, regionální obchodní centra i významné lokální maloobchodní jednotky a průmyslové nemovitosti. Poslední třídě výnosových nemovitostí, tedy hotelům, se nevěnujeme a v budoucnu věnovat neplánujeme.

Při posuzování a vyhodnocování vhodnosti transakcí ve vztahu ke stávajícímu složení portfolia a plánu jeho dalšího rozvoje bereme zřetel především na lokalitu, v níž se nemovitost nachází, délku nájemních smluv v kombinaci s bonitou nájemce a v neposlední řadě přihlížíme k technickému stavu budov. Tyto faktory mají zásadní vliv na schopnost budovy generovat příjmy z nájemného v dobrých i zlých časech a samozřejmě i na výnosnost v okamžiku případného budoucího prodeje.

Události v nemovitostním portfoliu fondu

Portfolio nemovitostí uzavřelo rok 2022 s velmi vysokým procentem pronajaté plochy - 98,1 %, z čehož obsazenost kanceláří činí 94,9 %, maloobchodu 99,8 % a logisticko-průmyslové nemovitostí 100 %. Průměrná délka nájemních smluv je ke konci roku 4,3 let. Struktura

portfolia je rozdělena do tří nemovitostních segmentů. Z hlediska hodnoty majetku fondu je 38,4 % alokováno do regionálního maloobchodu, 34,1 % portfolia tvoří prémiové kancelářské budovy v centrálních lokalitách Prahy a 27,4 % tvoří segment logisticko-průmyslový.

Výkonnost Fondu těží z diversifikace nemovitostního portfolia, jelikož dynamika makro i mikro ekonomických vlivů je různá pro jednotlivé segmenty.

Sektor průmyslu a logistiky je v portfoliu Fondu reprezentován průmyslovým parkem, který se nachází v intravilánu západoslovenského města Trenčína. Jedná se o budovu nadstandardních technických parametrů o rozloze 120 tis. m², která je plně pronajata 8 nadnárodním nájemcům z oblasti výroby a logistiky. V oblasti pronájmů se během roku podařilo přejednat a prodloužit cca 25 000 m² ploch, což odpovídá přibližně 20 % z celkových pronajimatelných prostor. Seniorské financování je zajištěno u německé banky Helaba Landesbank Hessen-Thüringen a je financován fixní sazbou 1,93 % až do konce roku 2024.

Kancelářská část portfolia, udržela během roku pronajatost ploch na 95 %. Mezi významné nájemce, kteří během roku prodloužili nájemní vztah patří mexický Cemex, či německá stavební firma Hochtief. Mezi nové nájemce patří automobilka Mercedes – Benz Česká Republika, technologická Coweo Technologies nebo vydavatelská platforma First Class Publishing. Celkem bylo pronajato či přesmluvněně okolo 7 500 m² kancelářských ploch, což činí cca 20 % tohoto segmentu portfolia. V budově North Point jsme se rozloučili s restaurací, kterou nahrazuje franšíza prémiového kosmetického studia Faama. V původně konferenčních prostorech v přízemí budovy si nakladatelství First Class Publishing, vedle svého kancelářského provozu, otevřelo veřejnou kavárnu včetně podcastového studia. Během roku také došlo k přejednání tří seniorských úvěrů pro budovy North Point, South Point a Victoria Vysehrad. Financující bankou je rakouská Raiffeisenlandesbank Oberösterreich.

Maloobchodní část portfolia fondu se skládá téměř výhradně z nemovitostí, které jsou dlouhodobě pronajaty operátorům hypermarketů, supermarketů či hobbymarketů. Z pohledu příjmů z nájemného se tedy jedná o prodejce tzv. nezbytného zboží. Nájemci OC Orlice Park nám poskytují data o obratech, které ukazují celoroční nárůst o 11,9 % vůči roku 2021 a 31,6 % oproti roku 2019, což byl poslední běžný rok před epidemií koronaviru. Tento pozitivní vývoj se poté nepřímo přenáší i do výše nájemného.

Během roku nedošlo ke změně složení portfolia – nebyla uzavřena žádná akvizice ani prodej nemovitostí. Nicméně v prosinci jsme

podepsali smlouvu o prodeji jednoho z portfoliových hobby marketů. Jelikož nájemce neměl zájem pokračovat v nájemním vztahu, vyhodnotili jsme, na základě finanční analýzy, jako neoptimálnější řešení přímý prodej tomuto operátorovi. K dokončení transakce dojde během měsíce února, avšak účetně byla transakce již zohledněna v prosincových číslech s pozitivním vlivem na výkonnost fondu.

Fond se také čím dál více zaměřuje na problematiku ESG. Během léta budou spuštěny první dvě fotovoltaické elektrárny (FVE) na střechách budov z našeho portfolia – Orlice Park Shopping a North Point (kancelářská budova v pražské městské části Praha – Anděl). FVE Orlice by měla pokrýt cca 35 % roční spotřeby nemovitosti. Tyto zdroje budou napájet společnou spotřebu nájemců (osvětlení, vzduchotechnika atd.) a přispějí jak k úspoře emitovaného CO₂, tak budou z pohledu nákladů predikovatelným dlouhodobým zdrojem silové elektřiny. Dále pokračujeme v plánech na další fotovoltaické elektrárny, kterými chceme osadit střechy většiny z budov z portfolia fondu. Mezi další environmentálně prospěšné iniciativy z oblasti energetiky patří průběžná výměna osvětlení za LED zdroje, revize a optimalizace nastavení zdrojů vytápění. V roce 2022 bylo v budově Panorama dokončeno cyklistické zázemí, a tedy všechny kancelářské budovy Fondu poskytují infrastrukturu, která podporuje cyklistickou či jinou bezmotorovou individuální dopravu našich nájemců. V oblasti sociální chceme jako vlastníci nemovitostí v daných lokalitách být dobrým sousedem. Podporujeme rozvoj komunitních projektů či společenských aktivit. V uplynulém roce jsme vybudovali workoutového hřiště v Trenčíně či podpořili mistrovství Slovenska v inline maratónu.

Výhled pro rok 2023

Z makroekonomického pohledu se po roce mírného růstu očekává dle hlavních ekonomů České bankovní asociace stagnace ekonomiky, avšak s rychlým návratem na růstovou trajektorii již během roku 2023. Hlavními faktory očekávané stagnace růstu jsou klesající reálné mzdy a relativně přísná monetární politika České národní banky. Situaci však střednědobě vnímáme pozitivně, jelikož makroekonomické modely ukazují, že vrchol inflace je již za námi. Poslední prognózy ukazují na výrazné zpomalení celkové inflace v roce 2023 (ČNB 10,8 %) a normalizaci v roce 2024 (2,1 %).

Trh komerčních nemovitostí jako součást celkové ekonomiky nezůstává imunní vůči inflačním vlivům. Empirická zkoumání však ukazují na historicky pozitivní korelaci mezi výší nájemného a inflací. Můžeme tedy očekávat růst tržních nájmů, avšak předpokládáme, že v jednotlivých segmentech tomu bude v rozdílných časových horizontech. Svoji úlohu zde bude hrát i dynamika aktuální nabídky a poptávky. U retailu očekáváme krátkodobě spíše stagnaci.

V portfoliu NRE ~95 % všech současných nájemních smluv obsahuje inflační doložky s tím, že zbylých 5 % smluv obsahuje fixní procentuální navýšení. Nejčastěji používaný index je HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) vázaný na inflaci v eurozóně cca 72 % smluv a cca 23 % je vázáno na českou inflaci. Investiční trh České republiky zůstane pro investory jedním z

nejméně rizikových rozvíjejících se trhů díky historicky relativně konzervativnímu hospodaření v oblasti fiskální a monetární, nízkému zadlužení a zdravému a likvidnímu bankovnímu sektoru. Praha jako samostatný ekonomický region (NUTS2) generuje HDP na hlavu nad 200 % průměru evropské unie. Očekává se, že investiční trh zůstane z pohledu objemů transakcí na úrovni roku 2022 (€1.6 miliard CZK). Z pohledu kapitálové hodnoty komerčních nemovitostí očekáváme spíše vyrovnané hodnoty, jelikož rostoucí výnosová procenta tzv. yields budou proporcčně kompenzována rostoucím tržním nájemným.

Vlastníci komerčních nemovitostí budou pokračovat s adopcí ESG měřítek.

Poptávka po průmyslových halách bude v regionu CEE nadále tažena (pře)nastavováním dodavatelských řetězců ve prospěch lokální výroby, což je důsledkem post-epidemické situace a ekonomického růstu v jihovýchodní Asii.

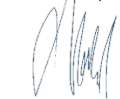
Nemovitosti v oblasti logistiky budou těžit ze zvýšené poptávky zejména z oblasti e-commerce a zásilkových/logistických služeb. S ohledem na inflační tlaky v oblasti mezd se bude prohlubovat trend automatizace, který je přímo závislý na konceptu standardizovaných moderních hal. Očekává se, že strana poptávky po nájmu průmyslových či logistických prostor zůstane v roce 2023 silná, i když zřejmě zůstane pod rekordy let 2021 a 2022.

Rozličná hybridní nastavení pracovních podmínek se stávají novým normálem. V návaznosti na tento trend prochází kancelářské prostory průběžnou přeměnou. Posilována je zejména funkce podporující kooperaci a neformální výměnu informací a znalostí mezi zaměstnanci. Poptávka po kancelářských prostorech bude i nadále citlivější na prémiovost lokality a kvalitu nabízených prostor. Firmy si uvědomují, že kvalitní pracovní prostředí je pro ně konkurenční výhodou při nabírání talentů a zkušené pracovní síly. Zde věříme, že investice Fondu jsou zaměřeny na správné lokality.

Fond investuje do nemovitostí s nájemci, kteří svojí nabídkou pokrývají základní maloobchod – hypermarkety, supermarkety a hobbymarkety. Očekáváme, že s ohledem na zklidnění energetické krize a rekordně nízkou nezaměstnanost bude tento segment vykazovat reálný růst tržeb s tím, jak se postupně bude vracet důvěra spotřebitelů. Data Evropské komise z ledna 2023 již ukazují rostoucí trend spotřebitelské důvěry v České republice.

Z hlediska teritoriálního bude Podfond nadále investovat v České republice s možností diversifikace v regionu střední a východní Evropy (zejména Slovensko a Polsko).

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



Rudolf Vřešťál
pověřený zmocněnec



Profil NOVA Real Estate, investiční fond

Profil NOVA Real Estate, investiční fond

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. Tato část Výroční zprávy obsahuje údaje za správní středisko investičního fondu. Údaje za Podfond 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. (dále jako „Fond“)
Zkrácený název:	NOVA Real Estate
Sídlo:	V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika
IČ:	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:	1 921 tis. Kč

1.1. Povolení k vytvoření Fondu bylo uděleno oznámením ČNB ze dne 13. 8. 2015 č. j. 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.

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 peněží ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie podfondu ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů.

Jediným orgánem Fondu dle výpisu z obchodního rejstříku je k 31.12.2022 Správní rada.

Člen správní rady	REDSIDE investiční společnost, a.s.
Při výkonu funkce zastupuje	Rudolf Vřešťál od 1. ledna 2021

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

V roce 2022 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Dne 1. února 2023 došlo k výmazu sídla Fondu na adrese Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000 a k zápisu nového sídla na adrese Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Dne 1. února 2023 došlo k výmazu sídla člena Správní rady společnost Redside investiční společnost, a.s. na adrese Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000 a k zápisu nového sídla na adrese Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

3. Údaje o investiční společnosti obhospodařující 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 2022 do 31. prosince 2022.
- Hospodaření Fondu skončilo v roce 2022 s výsledkem 0 tis. Kč.

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

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

Ve sledovaném období nenastala žádná změna.

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

V rozhodném období Fond 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
IČ: 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 Fond

V rozhodném období investiční fond nevyužíval služeb obchodníka s cennými papíry.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijal v rozhodném období jediný člen Správní rady

10.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady Redside investiční společnost, a.s. nepřijal v rozhodném období žádné plnění od Fondu.

11. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku jediného člena Správní rady

11.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady Redside investiční společnost, a.s. drží 20 kusů zakladatelských akcií Fondu v nominální hodnotě 2 000 tis. Kč.

12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je v rozhodném období Fond

Fond byl v rozhodném období účastníkem sporu o zřízení soudní úschovy.

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

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Sídlo: Želetavská 1525/1, Praha 4,
PSČ: 140 92
IČ: 64 948 242

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

14. Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu.

15. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech zaměstnanců a vedoucích osob, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho zaměstnancům nebo vedoucím osobám

tis. Kč	2022	2021
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	9 907	8 260
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele	12 757	14 139
Sociální a zdravotní pojištění	6 081	6 452
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	28 745	28 851

V průběhu roku 2022 a 2021 nebyly vyplaceny odměny členům dozorčí rady obhospodařovatele. Odměny členů představenstva obhospodařovatele se skládají z fixní a variabilní složky, přičemž variabilní složka je závislá na výši dosaženého zisku investiční společnosti.

Statistika zaměstnanců a vedoucích osob obhospodařovatele	2022	2021
Průměrný počet zaměstnanců	13	15
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	3	3

16. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech zaměstnanců nebo vedoucích osob, vyplácených obhospodařovatelem těm z jeho zaměstnanců nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

tis. Kč	2022	2021
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	9 907	8 260

17. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Fondu

V rozhodném období Fond nezaměstnával žádného zaměstnance.

18. Investice do výzkumu a vývoje

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

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

Fond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v dané oblasti. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

21. Fondový kapitál investičního fondu

Fondový kapitál k 31. 12. 2022:

Fondový kapitál: 1 921 tis. Kč

Počet vydaných akcií: 20 ks

Fondový kapitál na 1 akcii: 96 tis. Kč

V souladu se zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku, Zprávu auditora a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.



Profil NOVA Real Estate –
podfond 1

Profil NOVA Real Estate – podfond 1

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022. 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:	2 975 778 tis. Kč

1.1. NOVA Real Estate – podfond 1 (dále „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.

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.

2. Údaje o investiční společnosti obhospodařující Podfond

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

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

3.1. 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 2022 do 31. prosince 2022.

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

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

5. Údaje o osobách, na kterých měl Podfond kvalifikovanou účast (k 31. 12. 2022)

Název	IČ	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
Hradec DIY s.r.o.*	178 76 435	10	100
NRE Znojmo s.r.o.	03 815 579	210	100
NRE OFM s.r.o.	075 49 849	20	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
NRE Kutil s.r.o.	046 07 155	20	100
NRE Panorama s.r.o.	054 69 091	20	100
NRE Smíchov Gate s.r.o.	054 69 228	20	100
NRE Penny 1 s.r.o.	056 28 024	30	100
CXD Czech, s.r.o.	060 24 271	10	100
NRE OCCB s.r.o.	046 07 112	10	100
ZNO Slovakia s.r.o.	51 842 173	131	100
Celkem		5 331	

* Společnost Hradec DIY vznikla v prosinci 2022 za účelem vyčlenění části nemovitostí, resp. hobby marketu, ze společnosti NRE Hradec v rámci projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti do této nově vzniklé společnosti s následným plánem prodeje podílu v nově vzniklé společnosti. Prodej tohoto podílu byl realizován v únoru 2023.

6. Osoby jednající s Podfondem ve shodě

Ve sledovaném období nejednal Podfond ve shodě s žádnou osobou.

7. Údaje o osobě depozitáře

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

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

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

V rozhodném období Podfond nevyužíval služeb obchodníka s cennými papíry.

9. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijal v rozhodném období jediný člen Správní rady

9.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady nepřijal jiná plnění od Podfondu než poplatky vyplývající ze statutu a ze smlouvy o výkonu funkce související s obhospodařováním a administrací Podfondu. Přičemž za rok 2022 přijal jediný člen Správní rady z titulu obhospodařování fondu částku 48 445 tis. Kč a z titulu výkonnostního poplatku částku 25 459 tis. Kč.

10. Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

tis. Kč

Identifikace majetku fondu	Druh aktiva	Pořizovací hodnota	Celková reálná hodnota
NRE Hradec, s.r.o.	půjčka	78 741	32 609
NRE Hradec, s.r.o.	podíl	65 242	249 580
Hradec DIY s.r.o.*	půjčka	13 561	13 561
Hradec DIY s.r.o.*	podíl	36 089	138 056
NRE Jablonec, s.r.o.	půjčka	121 452	102 177
NRE Jablonec, s.r.o.	podíl	65 331	211 837
NRE Kutil, s.r.o.	půjčka	65 650	79 008
NRE Kutil, s.r.o.	podíl	25 592	43 037
NRE North Point 17, s.r.o.	půjčka	88 052	111 432
NRE North Point 17, s.r.o.	podíl	50 578	68 296
NRE OCCB, s.r.o.	půjčka	207 854	217 338
NRE OCCB, s.r.o.	podíl	105 434	215 603
NRE OFM, s.r.o.	půjčka	73 000	89 309
NRE OFM, s.r.o.	podíl	22 055	63 754
NRE Panorama, s.r.o.	půjčka	117 508	68 077
NRE Panorama, s.r.o.	podíl	26 486	170 275
NRE Penny, s.r.o.	půjčka	71 450	82 829
NRE Penny, s.r.o.	podíl	40 294	73 309
NRE Smíchov Gate, s.r.o.	půjčka	271 297	358 362
NRE Smíchov Gate, s.r.o.	podíl	25 715	160 125
NRE South Point 16, s.r.o.	půjčka	171 920	207 975
NRE South Point 16, s.r.o.	podíl	74 029	45 045
NRE Vyšehrad Victoria, s.r.o.	půjčka	81 725	95 529
NRE Vyšehrad Victoria, s.r.o.	podíl	64 663	37 207
ZNO Slovakia, s.r.o.	půjčka	374 218	351 528
ZNO Slovakia, s.r.o.	podíl	489 821	737 871
NRE Znojmo, s.r.o.	půjčka	62 843	53 870
NRE Znojmo, s.r.o.	podíl	5 131	87 506
CXD Czech, s.r.o.	půjčka	25 799	31 490
CXD Czech, s.r.o.	podíl	25 055	20 533

* Společnost Hradec DIY vznikla v prosinci 2022 za účelem vyčlenění části nemovitostí, resp. hobby marketu, ze společnosti NRE Hradec v rámci projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti do této nově vzniklé společnosti s následným plánem prodeje podílu v nově vzniklé společnosti. Prodej tohoto podílu byl realizován v únoru 2023.

11. Údaje o počtu investičních akcií Podfondu, které jsou v majetku jediného člen Správní rady

11.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady vlastnil k 31. 12. 2022 59 834 640 ks investičních akcií CZK třídy Podfondu (k 31. 12. 2021 vlastnil 32 309 045 ks) a 1 300 382 ks investičních akcií EUR třídy Podfondu (k 31. 12. 2021 vlastnil 0 ks).

12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl nebo je v rozhodném období Podfond

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, PSČ 140 92
IČ: 649 48 242

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

14. Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu.

15. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech zaměstnanců a vedoucích osob, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho zaměstnancům nebo vedoucím osobám

tis. Kč	2022	2021
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	9 907	8 260
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele	12 757	14 139
Sociální a zdravotní pojištění	6 081	6 452
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	28 745	28 851

V průběhu roku 2022 a 2021 nebyly vyplaceny odměny členům dozorčí rady obhospodařovatele. Odměny členů představenstva obhospodařovatele se skládají z fixní a variabilní složky, přičemž variabilní složka je závislá na výši dosaženého zisku investiční společnosti.

Statistika zaměstnanců a vedoucích osob obhospodařovatele

	2022	2021
Průměrný počet zaměstnanců	13	15
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	3	3

16. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech zaměstnanců nebo vedoucích osob, vyplácených obhospodařovatelem těm z jeho zaměstnanců nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

tis. Kč	2022	2021
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	9 907	8 260

17. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Podfondu

V rozhodném období Podfond nezaměstnával žádného zaměstnance.

18. Údaje o odměně obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o odměně za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

	2022	2021
Náklady na obhospodařování Podfondu	48 445	49 064
Náklady na výkonnostní poplatky	25 458	37 316
Náklady na služby depozitáře a custody	1 002	1 129
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	1 143	2 040
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	953	1 065
Celkem	77 001	90 614

19. Investice do výzkumu a vývoje

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

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

Podfond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v dané oblasti. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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

Podfond nemá organizační složku v zahraničí.

22. Fondový kapitál Podfondu

Fondový kapitál k 31. 12. 2022

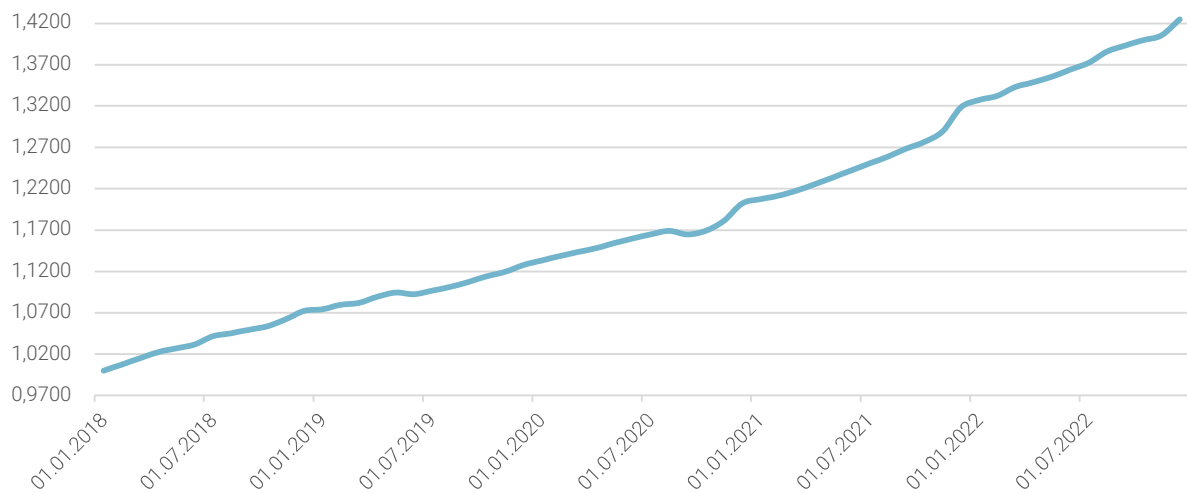
Fondový kapitál:	2 929 730 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií EUR třídy:	11 776 733 ks
Počet Vydaných investičních akcií CZK třídy	623 243 951 ks
Fondový Kapitál na 1 akcii/CZK třídy:	1,4250 Kč
Fondový kapitál na 1 akcii/EUR třídy:	173,3579 Kč

V roce 2022 nedošlo k výplatě podílů na zisku k vydaným investičním akciím v CZK ani EUR třídě. V roce 2021 nedošlo k výplatě podílů na zisku k vydaným investičním akciím v CZK ani EUR třídě.

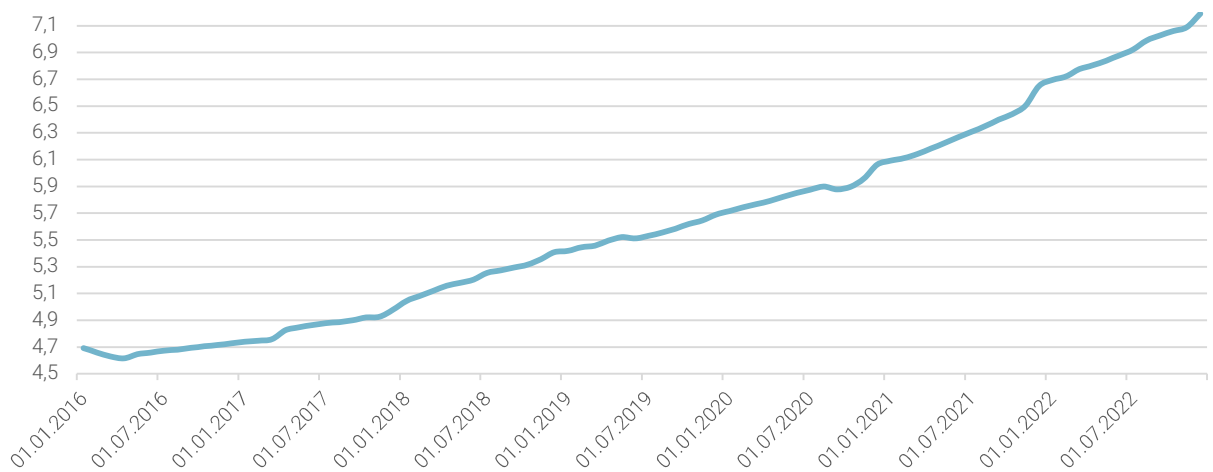
23. Hodnoty investičních akcií v roce 2022

K datu 31. 12. 2022 hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie CZK růstové třídy činila 1,4250 Kč a hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie EUR růstové třídy činila 173,3579 Kč (v roce 2021: 1,3183 Kč a 165,3240 Kč).

Vývoj CZK investiční akcie



Vývoj EUR investiční akcie



V souladu se zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva Účetní závěrku, Zprávu auditora a Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V Praze dne 27. dubna 2023

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



Finanční část - účetní závěrka
NOVA Real Estate, investiční fond

Zpráva nezávislého auditora

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

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Na příkopě 854/14, Nové Město, Praha 1 („Fond“) k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá správní rada Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost správní rady Fondu za účetní závěrku

Správní rada Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky 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 správní rada Fondu povinna posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitosti trvání a použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odovědnost 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 auditorskými 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 auditorskými 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 Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Fondu uvedla v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou, 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 správní radu 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.

27. dubna 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

IČ: 04331869

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. dubna 2023

ROZVAHA

k 31. prosinci 2022

tis. Kč	Bod	31. 12. 2022	31. 12. 2021
AKTIVA			
Pohledávky za bankami – splatné na požádání	7	1 970	1 630
Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	8	-	296
Ostatní aktiva	9	69	81
Aktiva celkem		2 039	2 007
PASIVA			
Ostatní pasiva	10	118	86
Základní kapitál – splacený	11	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta z předchozích let		-79	-79
Zisk nebo ztráta za účetní období		-	-
Pasiva celkem		2 039	2 007
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
Hodnoty předané k obhospodařování	12	1 921	1 921

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2022

tis. Kč	Bod	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	13	-72	-29
Náklady na poplatky a provize		9	-9
Zisk nebo ztráta z finančních operací		7	-3
Správní náklady – ostatní	5	56	41
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním		-	-
Daň z příjmů		-	-
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		-	-

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosince 2022

tis. Kč	Bod	Základní kapitál	Nerozdělená ztráta	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021		2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2021		2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2022		2 000	-79	1 921

Příloha uvedená na následujících stranách tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „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. (dále jen „Zákon“).

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.

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 daných statutem každého podfondu.

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

Zakladatelské akcie

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

Vytvořené podfondy

Investiční fond zastřešuje NOVA Real Estate – podfond 1.

Organizační struktura

Fond je řízen investiční společností.

Základní údaje o investiční společnosti

REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“), 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 investiční společnosti

8 400 000 Kč (slovy: osm milionů čtyři sta tisíc korun českých), splaceno 100 % základního kapitálu.

Datum vzniku investiční společnosti

29. 6. 2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti investiční společnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 26. 4. 2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB.

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 vyplácejí 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 vyplácejí 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 vykonávaná na základě povolení České národní banky ze dne 26. 4. 2013.

Jediným orgánem Fondu dle výpisu z obchodního rejstříku je k 31.12.2022 Správní rada.

Člen správní rady	REDSIDE investiční společnost, a.s.
Při výkonu funkce zastupuje	Rudolf Vřešťál od 1. ledna 2021

Způsob jednání

Za Fond jako akciovou společnost s proměnlivým základním kapitálem jedná samostatně jediný člen Správní rady. Za jediného člena Správní rady a tím i za Fond NOVA Real Estate jedná ve všech záležitostech samostatně pověřený zmocněnec.

Akcionáři a akcie

K 31. 12. 2022 byla jediným akcionářem společnost:

- **REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601,** 100,00 %
Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 došlo k následujícím změnám v orgánech investiční společnosti:

Na žádost RVR Czech, s.r.o., IČ 24300136, jakožto hlavního akcionáře společnosti byla v souladu s § 375 zákona č. 90/2012 Sb., svolána valná hromada, která proběhla 29.3.2022. Valná hromada rozhodla o přechodu všech ostatních akcií vydaných společností, které jsou vlastněny akcionáři odlišnými od hlavního akcionáře, tj. 8 ks kmenovitých akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč na hlavního akcionáře za protiplnění určené znaleckým posudkem č. 1248-25/2022 ze dne ze dne 25.1.2022 vypracovaný Apelen Valuation, a.s.

Valná hromada společnosti schválila dne 29.3.2022 usnesení ve znění:

1. Výpisem z obchodního rejstříku a kopií ze seznamu akcionářů společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČO: 24244601, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362 (dále jen Společnost), dále fyzickým předložením akcií a listinou přítomných na této valné hromadě bylo osvědčeno, že společnost RVR Czech, s.r.o., IČO 24300136, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 194393 (dále jen Hlavní akcionář) vlastní 76 (slovy: sedmdesát šest) kusů kmenovitých akcií na jméno vydaných Společností jako cenný papír v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 90,4761 % základního kapitálu Společnosti, na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy, a nimiž je spojen 90,4761% podíl na hlasovacích právech Společnosti. Valná hromada proto konstatuje a určuje, že Hlavní akcionář je hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu ustanovení § 375 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon), v souladu s § 382 Zákona.

2. Valná hromada rozhoduje ve smyslu ustanovení § 375 a násl. Zákona o přechodu všech ostatních akcií vydaných Společností, které jsou vlastněny akcionáři Společnosti odlišnými od Hlavního akcionáře, na Hlavního akcionáře. Vlastnické právo k akciím těchto ostatních akcionářů přechází na Hlavního akcionáře uplynutím jednoho měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení valné hromady v obchodním rejstříku (den přechodu vlastnického práva dále jen Den přechodu). Na Hlavního akcionáře tak ke Dni přechodu přejde vlastnické právo ke všem akciím Společnosti, jejichž vlastníkem budou ke Dni přechodu osoby odlišné od Hlavního akcionáře. Dosavadní vlastníci akcií odlišní od Hlavního akcionáře jsou povinni předložit akcie Společnosti do 30 (slovy: třiceti) dnů ode Dne přechodu.
3. Hlavní akcionář poskytne ostatním akcionářům Společnosti nebo, bude-li prokázán vznik zástavního práva k akciím, zástavnímu věřiteli, za akcie protiplnění ve výši 3.627.000 Kč (slovy: tři miliony šest set dvacet sedm tisíc korun českých) za jednu kmenovou akcii na jméno vydanou Společností jako cenný papír ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Přiměřenost navržené výše protiplnění je doložena znaleckým posudkem č. 1248-25/2022 ze dne ze dne 25.1.2022 vypracovaný Apelen Valuation, a.s. se sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, 182 00 Praha 8, IČO: 24817953, který ocenil hodnotu jedné kmenové akcie na jméno vydané Společností jako cenný papír v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) na částku 3.627.000 Kč (slovy: tři miliony šest set dvacet sedm tisíc korun českých).
4. Valná hromada dále osvědčuje, že Hlavní akcionář doložil potvrzením vydaným bankou Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka BXXXVI 46 (dále jen Agent), že Hlavní akcionář před konáním valné hromady předal finanční prostředky potřebné k výplatě protiplnění Agentovi za účelem jejich výplaty dosavadním vlastníkům akcií.
5. Hlavní akcionář poskytne oprávněným osobám protiplnění včetně případných úroků obvyklých v době přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti, a to prostřednictvím Agentu bez zbytečného odkladu po splnění podmínek podle § 388 odst. 1 Zákona, tj. bez zbytečného odkladu po předání akcií Společnosti, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne předání akcií Společnosti. Osobou oprávněnou k poskytnutí protiplnění bude ten, kdo byl vlastníkem akcií Společnosti k okamžiku přechodu vlastnického práva, ledaže bude prokázán vznik zástavního práva k těmto akciím, pak se protiplnění poskytne zástavnímu věřiteli; to neplatí, prokáže-li původní vlastník, že zástavní právo ještě před přechodem vlastnického práva zaniklo. Po dobu, kdy je akcionář v prodlení s předáním akcií Společnosti, nevzniká akcionáři nárok na úrok obvyklý v době přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti na Hlavního akcionáře.
6. Výplata protiplnění včetně případných úroků obvyklých v době přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti bude provedena na základě žádosti oprávněné osoby předané Společnosti při předložení akcií, která bude obsahovat způsob výplaty protiplnění a úroku (dále jen Žádost o výplatu). Další pokyny a informace pro vyplnění Žádosti o výplatu a pro výplatu protiplnění a úroku budou uveřejněny na internetových stránkách Společnosti.

Zapsáno: 31. března 2022

Dne 1. února 2023 došlo k výmazu sídla Fondu na adrese Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000 a k zápisu nového sídla na adrese Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Dne 3. února 2023 došlo k výmazu sídla člena Správní rady společnost Redside investiční společnost, a.s. na adrese Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000 a k zápisu nového sídla na adrese Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty 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 historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu nepřetržitého trvání fondu, neboť u něj nenastává žádná skutečnost, která by jej omezovala nebo mu bránila v této činnosti pokračovat v dohledné budoucnosti.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a současně jediná, kterou Fond sestavuje. 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.

(b) Finanční nástroje

Fond funguje pouze jako zastřešující entita pro Podfond a nevykonává žádnou investiční činnost. Ve svých aktivech eviduje pouze pohledávky za bankami a pohledávky za nebankovními subjekty z titulu přefakturací nákladů z Fondu na Podfond, neboť jeho cílem je vykazovat nulový výsledek hospodaření.

Novela vyhl. č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich dle IFRS

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Společnost od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Klasifikace

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Fond se rozhodl nevyužít neodvolatelné možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Smluvní peněžní toky z dluhopisů Fondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale i přes to nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Fondu. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady Fondu vyžadují, aby Investiční společnost a její představenstvo hodnotily informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycená v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve výkazu úplného výsledku hospodaření.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když práva na obdržení peněžních toků z investic vypršela, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty kategorie „Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“ jsou vykazována ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci ostatních změn reálné hodnoty finančních aktiv do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok. Úroky z dluhových cenných papírů a podřízených úvěrů se počítají metodou lineární úrokové míry a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Úrokové výnosy z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“.

(c) Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazování. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, vedení určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování, použijí se pro stanovení reálné hodnoty metody ocenění. Významnou událostí je každá událost, která nastane po vyhlášení poslední tržní ceny cenného papíru, po uzavření trhu nebo uzavření devizy, ale před okamžikem ocenění Fondem, která podstatně ovlivňuje integritu závěrečných kotací jakéhokoli cenného papíru, nástroje nebo měny dotčené touto událostí tak, že nemohou být považovány za „snadno dostupné“ tržní kotace.

Finanční aktiva v reálné hodnotě, která nejsou obchodována na aktivním trhu, se vykážou ve výši ocenění provedeného nezávislým certifikovaným znalcem. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění analýzy diskontovaných peněžních toků, která je založená na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků a použitím diskontních sazeb, které odrážejí současné tržní hodnocení neurčitosti výše a načasování peněžních toků.

4. FINANČNÍ RIZIKA

Faktory finančního rizika

Fond je v důsledku své činnosti vystaven různým finančním rizikům: tržnímu riziku (včetně měnového rizika, úrokového rizika z reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků a cenového rizika), úvěrovému riziku a riziku likvidity.

Celkový program řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu. Politika Fondu umožňuje použití derivátových finančních nástrojů jak ke snížení, tak k vytvoření určitých rizikových expozic.

Všechny investice do cenných papírů představují riziko ztráty kapitálu. Maximální ztráta kapitálu z nakoupených opcí, dlouhodobých majetkových a dluhových cenných papírů je omezena na reálnou hodnotu těchto pozic. Neexistují žádné budoucí pozice nebo jiné expozice, u nichž může být maximální ztráta kapitálu neomezená.

Řízení těchto rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených Statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou devizové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

Tržní riziko

Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Hlavním účelem Fondu 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 a oceňuje.

Tržní rizika vznikají z otevřených pozic v a) měně, b) úrokových sazbách a c) majetkových cenných papírů, které jsou všechny vystaveny obecným a specifickým pohybům trhu. Vedení společnosti stanoví kvantitativní limity rizika, které lze přijmout.

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

Fond je vystaven působení úrokového rizika pouze z titulu pohledávek za bankami, které jsou splatné na požádání. Dopad úrokového rizika na Fond je hodnocen jako nevýznamný.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko nebylo pro Fond vyhodnoceno jako významné.

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 Fondu ve sledovaném období v průběhu roku 2022 a 2021 nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla přijata žádná mimořádná opatření.

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	Nad 1 rok	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021					
Pohledávky za bankami	1 630	-	-	-	1 630
Pohledávky za nebankovními subjekty	296	-	-	-	296
Ostatní aktiva	81	-	-	-	81
Celkem	2 007	-	-	-	2 007
Ostatní pasiva	24	62	-	-	86
Vlastní kapitál	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	24	62	-	1 921	2 007
Gap	1 983	-62	-	-1 921	-
Kumulativní Gap	1 983	1 921	1 921	-	-

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce až 1 rok	Nad 1 rok	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022					
Pohledávky za bankami	1 970	-	-	-	1 970
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	-	-	-
Ostatní aktiva	69	-	-	-	69
Celkem	2 039	-	-	-	2 039
Ostatní pasiva	118	-	-	-	118
Vlastní kapitál	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	118	-	-	1 921	2 039
Gap	1 921	-	-	-1 921	-
Kumulativní Gap	1 921	1 921	1 921	-	-

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

5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady na audit	6	36
Náklady na depozitáře	-	13
Ostatní správní náklady	50	-8
Celkem	56	41

Fond neplatil žádné správní poplatky obhospodařující investiční společnosti. Poplatky za obhospodařování, stejně jak ostatní správní náklady jsou fakturovány jednotlivým podfondům.

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Strana je spřízněná s Fondem, pokud jsou splněny podmínky vyplývající z definice spřízněných osob podle ustanovení mezinárodních účetních standardů upravených Evropskou unií – IAS 24.9 a IAS 24.10.

Za osobu spřízněnou vůči Fondu se považuje společnost Redside investiční společnost, a.s.

V roce 2022 a 2021 Fond neneviduje žádné transakce vůči spřízněné osobě.

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Peníze a peněžní ekvivalenty obsahují pouze peníze v bankách, splatné na požádání. Fond drží své peníze v bance UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která dosahuje ratingu BCA dle Moody's Baa2 k 31. prosinci 2022 (rating LTD dle Moody's je A3).

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty (nostro účty)	1 970	1 630
Pohledávky za bankami v čisté výši	1 970	1 630

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky za spřízněnými subjekty a ostatní aktiva	-	296

9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Ostatní aktiva	69	377

10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2022	2021
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	49	-
Dohadné účty pasivní	69	86
Celkem	118	86

11. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapísaný základní kapitál Fondu činí 2 000 tis. Kč. Fond vydal 20 ks zakladatelský akcií na jméno v listinné podobě. Jediným akcionářem je REDSIDE investiční společnost, a.s.

12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2022	2021
Peněžní prostředky	1 970	1 630
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	296
Ostatní aktiva	69	81
Ostatní pasiva	-118	-86
Celkem	1 921	1 921

Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy. Veškeré investice Podfondu jsou realizovány v souladu s platným statutem Podfondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře, kterým byla po celý rok 2022 a 2021 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

13. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ

Fond má sídlo v České republice. Všechny investice Fondu jsou v rámci Evropské unie. Výnosy Fondu plynuly výhradně z České republiky.

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Od rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2022.

Účetní závěrka
sestavena dne:

27. dubna 2023

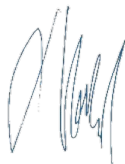
Razítko a podpis
statutárního orgánu:

Osoba odpovědná
za účetnictví

Jméno a podpis:

Osoba odpovědná za
účetní závěrku

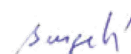
Jméno a podpis:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec



Karel Krhovský
CEO
tel.: 222 500 758



Šárka Burgetová
Head of Finance
tel.: 222 500 757



Finanční část – účetní závěrka
NOVA Real Estate – podfond 1

Zpráva nezávislého auditora

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

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu NOVA Real Estate – podfond 1 fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Na příkopě 854/14, Nové Město, Praha 1 („Podfond“) k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost statutárního orgánu společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. povinen posoudit, zda je Podfond schopen 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 případů, kdy statutární orgán společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odovědnost 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 auditorskými 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 auditorskými 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 společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 statutární orgán 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.

27. dubna 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

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

NOVA Real Estate – podfond 1

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022

IČ: 71508651

Předmět podnikání: činnost investičního fondu

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. dubna 2023

ROZVAHA

k 31. prosinci 2022

tis. Kč	Bod	31. 12. 2022	31. 12. 2021
AKTIVA			
Pohledávky za bankami – splatné na požádání	11	10 301	28 516
Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	12	1 898 255	1 980 151
Účasti s rozhodujícím vlivem	13	2 322 034	2 104 291
Ostatní aktiva		518	-
Náklady příštích období		110	1 309
Aktiva celkem		4 231 218	4 114 267
PASIVA			
Závazky vůči bankám	14	1 184 538	1 032 622
Ostatní pasiva	15	116 950	103 612
Rezervy na daně	16	-	2 256
Podřízené závazky – čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	18	2 929 730	2 975 778
Pasiva celkem		4 231 218	4 114 267
HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ			
Podrozvahová aktiva			
Hodnoty předané k obhospodařování	18	2 929 730	2 975 778

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2022

tis. Kč	Bod	2022	2021
Náklady na úroky a podobné náklady	7	-59 367	-49 501
Náklady na poplatky a provize		-890	-1 486
Zisk nebo ztráta z finančních operací	8	315 056	383 174
Správní náklady – ostatní	9	-77 002	-90 614
Ostatní provozní výnosy		5	331
Zisk za účetní období před zdaněním		177 802	241 904
Daň z příjmů	20	-3 669	-15 048
Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění		174 133	226 856

Příloha uvedená na následujících stranách tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Podfondu

NOVA Real Estate – podfond 1 (dále „Podfond“) je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále „investiční společnost“). Podfond vznikl na základě oznámení České národní banky (dále „ČNB“) č. j. 2015/094553/570 ze dne 28. 08. 2015, jež nabylo právní moci téhož dne.

Podfond byl vytvořen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“). Konkrétně se na podfondy vztahuje § 165 Zákona, kdy NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. může vytvářet podfondy za podmínky, že to umožňují stanovy. Podfond má vlastní investiční strategii.

Podfond nemá právní subjektivitu, nemá žádné zaměstnance a je založen na dobu neurčitou. Depozitářem Podfondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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 2022

Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 18. 12. 2015 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041845 v nominální hodnotě 1 EUR. Vydávání investičních akcií v CZK bylo zahájeno 16. 2. 2018 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043049 v nominální hodnotě 1 CZK. Ke dni 31. 12. 2022 bylo upsáno 11 776 733 ks (2021: 12 949 158 ks) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 EUR a 623 243 951 ks (2021: 633 354 621) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 CZK.

Organizační struktura

Podfond je řízen investiční společností.

Základní údaje o investiční společnosti

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

Základní kapitál investiční společnosti

8 400 000 Kč, splaceno 100 % základního kapitálu.

Datum vzniku investiční společnosti

29. 6. 2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti investiční společnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze 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.

Jediným orgánem Fondu dle výpisu z obchodního rejstříku je k 31.12.2022 Správní rada.

Člen správní rady

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Při výkonu funkce zastupuje

Rudolf Vřešťál

od 1. ledna 2021

Způsob jednání

Za Fond jako akciovou společnost s proměnlivým základním kapitálem jedná samostatně jediný člen Správní rady. Za jediného člena Správní rady a tím i za Fond NOVA Real Estate jedná ve všech záležitostech samostatně pověřený zmocněnec.

Akcionáři a akcie Fondu

K 31. 12. 2022 byla jediným akcionářem společnost:

- REDSIDE investiční společnost, a.s., IČO: 242 44 601, 100,00 %
Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 došlo k následujícím změnám v orgánech investiční společnosti:

Na žádost RVR Czech, s.r.o., IČ 24300136, jakožto hlavního akcionáře společnosti byla v souladu s § 375 zákona č. 90/2012 Sb., svolána valná hromada, která proběhla 29.3.2022. Valná hromada rozhodla o přechodu všech ostatních akcií vydaných společností, které jsou vlastněny akcionáři odlišnými od hlavního akcionáře, tj. 8 ks kmenovitých akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč na hlavního akcionáře za protiplnění určené znaleckým posudkem č. 1248-25/2022 ze dne ze dne 25.1.2022 vypracovaný Apelen Valuation, a.s.

Valná hromada společnosti schválila dne 29.3.2022 usnesení ve znění:

1. Výpisem z obchodního rejstříku a kopií ze seznamu akcionářů společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČO: 24244601, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362 (dále jen Společnost), dále fyzickým předložením akcií a listinou přítomných na této valné hromadě bylo osvědčeno, že společnost RVR Czech, s.r.o., IČO 24300136, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 194393 (dále jen Hlavní akcionář) vlastní 76 (slovy: sedmdesát šest) kusů kmenovitých akcií na jméno vydaných Společností jako cenný papír v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 90,4761 % základního kapitálu Společnosti, na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy, a nimiž je spojen 90,4761% podíl na hlasovacích právech Společnosti. Valná hromada proto konstatuje a určuje, že Hlavní akcionář je hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu ustanovení § 375 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon), v souladu s § 382 Zákona.
2. Valná hromada rozhoduje ve smyslu ustanovení § 375 a násl. Zákona o přechodu všech ostatních akcií vydaných Společností, které jsou vlastněny akcionáři Společnosti odlišnými od Hlavního akcionáře, na Hlavního akcionáře. Vlastnické právo k akciím těchto ostatních akcionářů přechází na Hlavního akcionáře uplynutím jednoho měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení valné hromady v obchodním rejstříku (den přechodu vlastnického práva dále jen Den přechodu). Na Hlavního akcionáře tak ke Dni přechodu přejde vlastnické právo ke všem akciím Společnosti, jejichž vlastníkem budou ke Dni přechodu osoby odlišné od Hlavního akcionáře. Dosavadní vlastníci akcií odlišní od Hlavního akcionáře jsou povinni předložit akcie Společnosti do 30 (slovy: třiceti) dnů ode Dne přechodu.
3. Hlavní akcionář poskytne ostatním akcionářům Společnosti nebo, bude-li prokázán vznik zástavního práva k akciím, zástavnímu věřiteli, za akcie protiplnění ve výši 3.627.000 Kč (slovy: tři miliony šest set dvacet sedm tisíc korun českých) za jednu kmenovou akcii na jméno vydanou Společností jako cenný papír ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Přiměřenost navržené výše protiplnění je doložena znaleckým posudkem č. 1248-25/2022 ze dne ze dne 25.1.2022 vypracovaný Apelen Valuation, a.s. se sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, 182 00 Praha 8, IČO: 24817953, který ocenil hodnotu jedné kmenové akcie na jméno vydané Společností jako cenný papír v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) na částku 3.627.000 Kč (slovy: tři miliony šest set dvacet sedm tisíc korun českých).

4. Valná hromada dále osvědčuje, že Hlavní akcionář doložil potvrzením vydaným bankou Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka BXXXVI 46 (dále jen Agent), že Hlavní akcionář před konáním valné hromady předal finanční prostředky potřebné k výplatě protiplnění Agentovi za účelem jejich výplaty dosavadním vlastníkům akcií.
5. Hlavní akcionář poskytne oprávněným osobám protiplnění včetně případných úroků obvyklých v době přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti, a to prostřednictvím Agentu bez zbytečného odkladu po splnění podmínek podle § 388 odst. 1 Zákona, tj. bez zbytečného odkladu po předání akcií Společnosti, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne předání akcií Společnosti. Osobou oprávněnou k poskytnutí protiplnění bude ten, kdo byl vlastníkem akcií Společnosti k okamžiku přechodu vlastnického práva, ledaže bude prokázán vznik zástavního práva k těmto akciím, pak se protiplnění poskytne zástavnímu věřiteli; to neplatí, prokáže-li původní vlastník, že zástavní právo ještě před přechodem vlastnického práva zaniklo. Po dobu, kdy je akcionář v prodlení s předáním akcií Společnosti, nevzniká akcionáři nárok na úrok obvyklý v době přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti na Hlavního akcionáře.
6. Výplata protiplnění včetně případných úroků obvyklých v době přechodu vlastnického práva k akciím Společnosti bude provedena na základě žádosti oprávněné osoby předané Společnosti při předložení akcií, která bude obsahovat způsob výplaty protiplnění a úroku (dále jen Žádost o výplatu). Další pokyny a informace pro vyplnění Žádosti o výplatu a pro výplatu protiplnění a úroku budou uveřejněny na internetových stránkách Společnosti.

Zapsáno: 31. března 2022

Dne 1. února 2023 došlo k výmazu sídla Fondu na adrese Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000 a k zápisu nového sídla na adrese Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Dne 3. února 2023 došlo k výmazu sídla člena Správní rady společnost Redside investiční společnost, a.s. na adrese Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000 a k zápisu nového sídla na adrese Na příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty 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., vyjma prezentace fondového kapitálu a jeho změn za účetní období v souladu s IFRS od 1. ledna 2021 tak, jak je popsáno v kapitole Změny účetních metod.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Účetní závěrka vychází z předpokladu nepřetržitého trvání Podfondu. Podfond zohlednil tržní hodnoty aktiv v této účetní závěrce formou úpravy reálných hodnot podle informací, které měl Podfond k dispozici k datu sestavení této účetní závěrky.

Pandemií oslabenou jak světovou, tak českou ekonomiku zasáhlo v roce 2022 několik exogenních šoků. Válka na Ukrajině snížila globální hospodářský růst a zintenzivnila inflační tlaky, zejména u cen potravin a energií. V řadě zemí byla míra inflace ve 2. polovině loňského roku nejvyšší od 80. let, na což centrální banky reagují postupným zvyšováním úrokových sazeb, a to mnohdy na historická maxima. Zdá se však, že růst spotřebitelských cen již v řadě zemí dosáhl vrcholu, je však nadále otázkou, jak rychle se inflace vrátí do blízkosti inflačních cílů jednotlivých centrálních bank. Zatímco v 1. polovině loňského roku česká ekonomika navzdory nepříznivým okolnostem rostla, v 2. pololetí 2022 a na počátku roku 2023 prochází ekonomika mírnou recesí. Přesto se české HDP za celý rok 2022 dle predikce Ministerstva financí zvýšil odhadem o 2,3 %. Růst byl tažen především investicemi do fixního kapitálu a zesílenou akumulací zásob. Výdaje domácností na konečnou spotřebu i přes řadu fiskálních stimulačních opatření mírně klesly, a to kvůli razantnímu nárůstu životních nákladů, zejména cen energií, a zpřísnění měnové politiky.

Růst inflace napříč všemi zeměmi v regionu CEE, ve kterých je fond aktivní vedla k razantnímu zvyšování úrokových sazeb. Fond využívá seniorního bankovního financování, a to jak v měně CZK, tak v EUR, přičemž převážná část těchto úvěrů je v EUR, kde ve 2022 nebyl nárůst sazeb tak signifikantní jako v České republice, a je zajištěna pomocí IRS (interest rate swap). V případě refinancování portfolií v roce 2022 došlo ke zvýšení úrokových nákladů oproti končím úvěrům, avšak vysoká inflace se v roce 2023 promítne skrze indexaci nájemních smluv do růstu nájemného, a tedy růstu NIO (net operating income).

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a současně jediná, kterou Podfond sestavuje. Všechny údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

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

Rozvahový den: 31. prosince 2022

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. dubna 2023

Účetní období: 1. ledna 2022 až 31. prosince 2022

Minulé účetní období: 1. ledna 2021 až 31. prosince 2021

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.

(b) Finanční nástroje

a. Finanční nástroje – oceňování

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky, (ii) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pro aktivum nebo závazek pozorovatelnými na trhu buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a (iii) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy a odhady). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla, nepozbyla nebo neemitovala finanční nástroj. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům, poradcům, makléřům a prodejcům, dále odvody regulačním orgánům a burzám, převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Naběhlá hodnota ("AC" – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním uznání po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty ("ECL" – expected credit loss). Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů aktivované při prvotním uznání a naběhlou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, amortizovanou metodou efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizovaného diskontu nebo prémie (včetně případných aktivovaných poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v účetní závěrce.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštímu datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastavovány na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

b. Finanční nástroje – prvotní uznání

Finanční nástroje v vykazané v reálné hodnotě kategorii FVTPL jsou prvotně uznány v reálné hodnotě. Všechny ostatní finanční nástroje jsou prvotně uznány v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Reálná hodnota při prvotním uznání je nejlépe doložena transakční cenou. Zisk nebo ztráta při prvotním uznání je uznána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, doložitelný jinými pozorovatelnými tržními transakcemi stejného nástroje nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje pozorovatelné na trhu. Po prvotním zaúčtování finančního nástroje je vypočtena a vykázána očekávaná úvěrová ztráta pro finanční aktiva oceněná v kategorii AC, což má za důsledek okamžitou účetní ztrátu.

IFRS umožňují při prvotním uznání účtovat finanční nástroje v den sjednání obchodu nebo v den vypořádání obchodu. Účetní jednotka smí používat stejnou metodu konzistentně pro nákupy a prodeje finančních nástrojů klasifikovaných ve stejné kategorii oceňování. Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den sjednání obchodu, tj. v den, kdy se Podfond zaváže k nákupu nebo prodeji finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile dojde k vypořádání obchodů. Spotovými operacemi se rozumí operace nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání. Operace s delším než obvyklým termínem dodání jsou účtovány jako finanční deriváty.

c. Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – kategorie ocenění

Podfond klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: FVTPL. Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu Podfondu pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

d. Pohledávky Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – obchodní model

Obchodní model odráží způsob, jakým Podfond spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků - zda je cílem Podfondu: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv ("držení za účelem získání smluvních peněžních toků") nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv ("držení za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje"), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást "jiného" obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Podfond podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Informace o kritických úsudcích, které Podfond uplatňuje při určování obchodních modelů svých finančních aktiv, jsou uvedeny v poznámce 4.

e. Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – charakteristiky peněžních toků

V případech obchodního modelu "drženo za účelem inkasa smluvních peněžních toků" nebo "drženo za účelem inkasa smluvních peněžních toků a prodeje", posuzuje Podfond, zda tyto peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků ("SPPI" – solely payments of principal and interest). Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou posuzována pro tyto účely jako jeden celek.

Pokud smluvní podmínky dávají vzniknout expozici vůči riziku nebo volatilitě, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v rámci FVTPL. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

f. Finanční nástroje – reklasifikace

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se obchodní model pro správu portfolia jako celku změní. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku prvního vykazaného období, které následuje po změně obchodního modelu. Účetní jednotka nezmění během současného období svůj obchodní model a neprovedla žádné reklasifikace.

g. Finanční aktiva – odpisy

Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy Podfond vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěl k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

h. Finanční aktiva – odúčtování

Podfond odúčtuje finanční majetek, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Podfond převedl práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupil do dohody o převodu aktiva přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Podfond si díky dohodě o převodu aktiva neponechal kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmkoliv restrikcemi.

i. Finanční závazky – kategorie ocenění

Finanční závazky jsou oceňovány v kategorii AC, s výjimkou finančních závazků v kategorii FVTPL: tato klasifikace se uplatňuje na deriváty, finanční závazky určené k obchodování (např. krátké pozice v cenných papírech) a ostatní finanční závazky, které byly jako takové klasifikovány při výchozím uznání.

j. Finanční závazky – odúčtování

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

Změny závazků, které nevedou k jejich zániku, se účtují jako změna v odhadu za použití metody kumulativní úpravy s případným ziskem nebo ztrátou vykázanou jednorázově v zisku nebo ztrátě.

k. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vykazuje ve výkazu o finanční situaci v krátkodobých závazcích. Peníze a peněžní ekvivalenty v souladu s obchodním modelem jsou klasifikované povinně jako FVTPL.

l. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny poskytnutými úvěry. Tyto pohledávky naplňují dle IFRS definici dluhového finančního nástroje a jako takové jsou v souladu s obchodním modelem Podfondu klasifikované povinně jako FVTPL. Výnosové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

m. Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem tvoří jediné majetkové účasti Podfondu.

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 jejich 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, 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 rozhodujícím vlivem jsou v souladu s klasifikací Podfondu jako investiční jednotky dle IFRS 10 vykazovány povinně ve FVTPL. Výnosy z případných obdržení dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Výnosy z akcií a podílů“.

n. Závazky vůči bankám

Závazky vůči bankám jsou tvořeny načerpanými půjčkami od bank se sídlem v České republice. Podfond oceňuje a klasifikuje tyto závazky v kategorii AC (naběhlá hodnota), přičemž účetní (naběhlá) hodnota je považována za nejlepší aproximaci hodnoty reálné. Nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Náklady na úroky a podobné náklady“.

o. Investiční akcie

Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány za reálnou hodnotu čistých aktiv připadajících na tyto investiční akcie k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíce, ve kterém Investiční společnost obdržela žádost o vydání či odkup investičních akcií. Hodnota čistých aktiv připadajících na investiční akcii je spočítána dělením čistých aktiv připadajících na držitele investičních pro jednotlivé třídy a druhy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných investičních akcií každého druhu a třídy.

Investiční akcie mohou být vydány v různých měnových třídách, zejména jako korunové (CZK třída) a eurové (EUR třída). Měnová třída akcie znamená, že emisní kurz takových akcií je splácen v příslušné měně, v níž je investiční akcie vydána, a veškerá plnění ze strany Podfondu (podíl na zisku, částka, za niž se akcie odkupuje apod.) se vyplácí v příslušné měně, v níž je investiční akcie vydána.

Přijaté zálohy na investiční akcie jsou vedené v hodnotě odpovídající částce obdržené.

Podfond vydává dvě měnové třídy růstových i dividendových investičních akcií:

- 1) Dividendové investiční akcie A: EUR (ISIN: CZ0008044948) nebo CZK (ISIN: CZ0008044930):

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Jelikož jsou akcie denominované v různých měnách, nesdílejí stejné vlastnosti. Dividendové akcie, na rozdíl od růstových akcií, dávají majiteli rovněž právo na podíl na zisku z hospodaření podfondu NOVA Real Estate – podfond 1. Z výše uvedených důvodů nesplňují dividendové akcie výjimku z klasifikace finančních závazků dle IAS 32, para 16A(c). Metoda alokace může také vést k různým hodnotám akcií na kus, čímž by nebyla splněna podmínka pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32, para 16A(a).

Dividendové investiční akcie budou proto klasifikovány jako finanční závazek.

K datu vyhotovení účetní závěrky nebyly vydané žádné akcie této třídy.

- 2) Růstové investiční akcie A: EUR (ISIN: CZ0008041845) nebo CZK (ISIN: CZ0008043049):

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Jelikož jsou akcie denominované v různých měnách, nesdílejí stejné vlastnosti. Růstové akcie, na rozdíl od dividendových, nedávají majiteli právo na podíl na zisku z hospodaření podfondu NOVA Real Estate – podfond 1. Z výše uvedených důvodů nesplňují růstové akcie výjimku z klasifikace finančních závazků dle IAS 32, para 16A(c). Metoda alokace může také vést k různým hodnotám akcií na kus, čímž by nebyla splněna podmínka pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32, para 16A(a).

Růstové investiční akcie budou proto klasifikovány jako finanční závazek.

Na základě výše uvedeného investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazku podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Podfondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií".

Fondový kapitál je oceněn odkupní hodnotou, položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu za účetní období z běžné činnosti.

(c) Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

(d) Přepoččet cizí měny

Peněžní měna

Účetní závěrka je prezentována v českých korunách

Přepoččet 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.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty společně s přeceněním na reálnou hodnotu.

(e) Daň z přidané hodnoty

Podfond není plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně DPH. Podfond je registrován k DPH jako identifikovaná osoba.

(f) 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 přechodných 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.

(g) 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.

(h) Spřízněné strany

Strana je spřízněná s Podfondem při splnění podmínek

- a) strana
 - (i) ovládá nebo spoluovládá Podfond;
 - (ii) má podstatný vliv na Podfond; nebo
 - (iii) je členem klíčového vedení Podfondeu.
- b) strana je přidruženým podnikem Podfondeu.
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je Podfond spoluvlastníkem
- d) strana je členem klíčového managementu Podfondeu nebo investiční společnosti
- 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 v ní má takovýto jedinec přímo nebo nepřímo podstatné hlasovací právo; nebo
- g) strana je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců účetní jednotky, která je spřízněna s Podfondem.

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

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

Položky z jiného účetního období, než kam 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 jako součást položky "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" v rozvaze Podfondeu. Výčet a dopady změn účetních metod v účetním období jsou vzhledem k jejich významnosti uvedeny ve vlastní kapitole.

4. REÁLNÁ HODNOTA FINAČNÍCH NÁSTROJŮ

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

Odhad reálné hodnoty

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu konce roku. Podfond využívá pro finanční aktiva i finanční závazky poslední obchodovanou tržní cenu. Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování, použijí se pro stanovení reálné hodnoty oceňovací metody.

Aktivní trh je trh, na kterém se provádějí transakce týkající se aktiv nebo závazků s dostatečnou četností a objemem, aby průběžně poskytovaly informace o cenách.

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, se určují pomocí oceňovacích metod. Podfond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Podfond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných cenných papírů, pohledávek a jiných finančních nástrojů, které nebyly trhy v průběhu finančního roku aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Podfond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Naběhlá hodnota peněz a peněžních ekvivalentů je považována za nejpřesnější odhad reálné hodnoty.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo, nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek Podfonde. Podfond považuje za pozorovatelné údaje tržní data, která jsou snadno dostupná, pravidelně distribuovaná nebo aktualizovaná, spolehlivá a ověřitelná, otevřená a jsou poskytována nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfonde (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

tis. CZK	Úroveň	Reálná hodnota k 31. 12. 2021	Přijaté úhrady/ Poskytnuté půjčky/ Pořízené účasti	Vyplacené úhrady/ Splacené půjčky/ Prodané účasti	Oceňovací rozdíl v Zisku nebo ztrátě z finančních operací	Zůstatek k 31. 12. 2022
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty						
Pohledávky za bankami	2	28 516	513 613	-530 321	-1 507	10 301
Pohledávky za nebankovními subjekty	3	1 980 151	-	-41 276	40 620	1 898 255
Účasti s rozhodujícím vlivem	3	2 104 291			217 743	2 322 034

Přecenění na reálnou hodnotu je nerealizované.

Investice zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují akcie neobchodované na regulovaném trhu a poskytnuté půjčky. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tato aktiva k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem. Ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem zahrnuje aplikaci majetkovou metodu substanční hodnoty v případě cenných papírů a analýzu diskontovaných peněžních toků založenou na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků za použití diskontní sazby v případě poskytnutých půjček. Oceňovací technika, vstupy použité při měření reálné hodnoty investic úrovně 3 a související citlivost na rozumně možné změny v těchto vstupech jsou následující:

Citlivost finančních aktiv v reálné hodnotě úrovně 3 na změny vstupů úrovně 3 vykázaná do zisku a ztráty k 31. 12. 2022

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy	Rozsah vstupů (vážený průměr)	Přiměřená změna	Citlivost měření reálné hodnoty
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 322 034	Majetková metoda substanční hodnoty ("NAV")	Yield	4,80 % - 7,27 % (5,97 %)	± 0,5 %	-689 043 +819 577
			Odhadované nájemné (ERV) v EUR/m2/měsíc	4,21 - 16,27 (8,03)	± 10 %	+834 538 -757 961

Citlivost u pohledávek za nebankovními subjekty je hodnocena jako nevýznamná.

Likvidita jednotlivých aktiv nemůže být vyšší než 100 %.

Výše uvedená tabulka uvádí citlivost finančních aktiv na vstupy do ocenění, pokud by změna jednoho ze vstupů, odrážející možné alternativní předpoklady, významně změnila reálnou hodnotu. Za tímto účelem byla posouzena významnost z hlediska dopadu do zisku nebo ztráty.

Citlivost měření reálné hodnoty popsána ve výše uvedené tabulce ukazuje směr, jaký by zvýšení nebo snížení příslušných vstupních proměnných mělo dopad na výsledek ocenění.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k rozvahovému dni se stanovuje majetkovou metodou substanční hodnoty společností vlastnicích nemovitosti, která vychází z hodnoty nemovitostí stanovených znalcem hodnoty dalších rozvahových položek společností vlastnicích dané nemovitosti. Ocenění nemovitostí metodicky vychází zejména z projekcí diskontovaných peněžních toků založených na předpokládaných odhadech budoucích peněžních toků, založených na existujících nájemních a servisních smlouvách. Přihlédnuto bylo k nezávislým externím datům z trhu nájemních prostor v ČR, kdy se vyhodnocuje zejména historické a aktuální tržní nájemné za podobné či typově srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě, stavu a s co možná nejvíce podobným nájemním profilem. Ocenění dále pracuje s diskontními sazbami, které odrážejí současné tržní hodnocení neurčitosti výše a načasování peněžních toků. Hlavní předpoklady, z nichž vychází odhad reálné hodnoty, jsou:

- aktuálně zaslíbené nájemné;
- očekávané budoucí tržní nájemné;
- míra neobsazenosti;
- technický stav budovy a lokalita;
- odpovídající diskontní sazby.

Tato ocenění jsou pravidelně porovnávána s aktuálními údaji o tržním výnosu a skutečnými transakcemi vykázanými na trhu za dané období. Odhadovaná reálná hodnota je citlivá na hlavní předpoklady, z nichž odhad vychází, konkrétně na diskontní faktor použitý v rozmezí od 4,82 % do 6,83 %. Zvýšení diskontního faktoru v budoucnosti by znamenalo výrazné snížení reálné hodnoty. Obdobně snížení odhadovaného nájemného by vedlo k výraznému snížení reálné hodnoty.

Pro určení reálné hodnoty ostatních aktiv a ostatních pasiv Podfondu, které jsou zároveň finančním nástrojem, je nejlepším odhadem jejich reálné hodnoty naběhlá hodnota. Tato hodnota je považována za nejlepší aproximaci reálné hodnoty a je klasifikována v úrovni 2.

5. KRITICKÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY PŘI UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Reálná hodnota finančních nástrojů. Informace o reálných hodnotách finančních nástrojů oceněných pomocí předpokladů, které nejsou založeny pouze na pozorovatelných tržních údajích, jsou uvedeny v poznámce „Faktory finančního rizika“ a účetní politice „Finanční nástroje“.

Podfond provádí odhady a stanoví předpoklady, které ovlivňují částky vykázané v účetní závěrce, a účetní hodnoty aktiv a závazků v následujícím účetním období. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech Podfondu a dalších faktorech včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Podfond také provádí určité úsudky v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce a odhady, které mohou v příštím účetním období způsobit významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků jsou popsány v následující poznámce „Faktory finančního rizika“, sekce „Odhad reálné hodnoty“.

Hodnocení obchodního modelu. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z pohledávek Podfondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale i přes to nejsou tyto dluhové nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako nástroje držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Podfondu. Z výše uvedeného plyne, že Podfond klasifikuje svůj obchodní model jako „Řízení na bázi reálné hodnoty“, (dle IFRS 9 jde o kategorii „Jiné obchodní modely“) a tudíž vykazuje svá finanční aktiva povinně v reálné hodnotě do

zisku nebo ztráty (FVTPL).

Posouzení Podfondu jako investiční jednotky. V souladu s IFRS 10, odst. 28 je účetní jednotka klasifikována jako investiční jednotka, pokud splňuje následující podmínky:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb spojených se správou investic těmto investorům;
- zavazuje se ke svým investorům, že jeho obchodním záměrem je investovat prostředky pouze za účelem realizace výnosů z kapitálového zhodnocení, příjmů z investic nebo obojího; a
- měří a vyhodnocuje výkonost v podstatě všech svých investic na bázi reálné hodnoty.

Podfond tyto podmínky splňuje a klasifikuje se tak jako investiční jednotka dle IFRS 10. Majetkové účasti v dceřiných společnostech Podfondu jsou tak povinně vykazovány v kategorii FVTPL v souladu s požadavky IFRS 10.

Prezentace fondového kapitálu. Investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazků podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Podfondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" přičemž položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu za účetní období z běžné činnosti.

Vykazování fondového kapitálu v rámci položky rozvahy "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií", resp. jeho zhodnocení v rámci položky výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" je v souladu s požadavky IFRS a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

Náhled na spřízněnost. Strana je spřízněná s Podfondem, pokud jsou splněny podmínky vyplývající z definice spřízněných osob podle ustanovení mezinárodních účetních standardů upravených Evropskou unií – IAS 24.9 a IAS 24.10. Jako spřízněné osoby Podfondu byly identifikovány osoby vyjmenované v Části 3 – Profil NOVA Real Estate – Podfond 1, v článku 5.

6. FAKTORY FINANČNÍHO RIZIKA

Podfond je v důsledku své činnosti vystaven různým finančním rizikům: tržnímu riziku (včetně měnového rizika, úrokového rizika z reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků a cenového rizika), úvěrovému riziku a riziku likvidity.

Celkový program řízení rizik Podfondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonost Podfondu. Politika Podfondu umožňuje použití derivátových finančních nástrojů jak ke snížení, tak k vytvoření určitých rizikových expozic.

Řízení těchto rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených Statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou devizové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

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

Pokud existují pohledávky plynoucí z poskytnutých úvěrů nebankovním subjektům, které nejsou zajištěny žádným z výše uvedených typů zajištění, je to proto, že dlužník je ze 100 % vlastněn věřitelem, a ten jako má ovládající osoba efektivně řídí případná rizika, která by mohla na straně dlužníka vzniknout a pohledávku znehodnotit.

Tržní riziko

Podfond se vystavuje tržním rizikům. Tržní rizika vznikají z otevřených pozic v a) měně, b) úrokových sazbách a c) majetkových cenných papírech, které jsou všechny vystaveny obecným a specifickým pohybům trhu. Vedení společnosti stanoví kvantitativní limity rizika, které lze přijmout.

(a) Úvěrové riziko

Podfond je vystaven úvěrovému riziku z titulu poskytování úvěrů a investičních aktivit. Expozice úvěrového rizika je následující:

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté úvěry		
NRE Jablonec s.r.o.	102 177	101 910
NRE Hradec s.r.o.	32 609	51 204
Hradec DIY s.r.o.*	13 561	-
NRE Znojmo s.r.o.	53 870	53 803
NRE Smíchov Gate s.r.o.	358 362	346 305
NRE Panorama s.r.o.	68 077	67 009
NRE OFM s.r.o.	89 309	84 929
CXD Czech s.r.o.	31 490	31 318
NRE Penny s.r.o.	82 829	78 099
NRE Kutil s.r.o.	79 008	73 099
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	95 529	92 986
NRE North Point 17 s.r.o.	111 432	108 956
NRE South Point 16 s.r.o.	207 975	202 843
NRE OCCB s.r.o.	217 338	254 505
ZXJ Czech, s.r.o.	-	22 307
Arca Capital Slovakia, a.s.	3 160	3 187
ZNO Slovakia s.r.o.	351 528	407 691
Celkem	1 898 255	1 980 151

* Společnost Hradec DIY vznikla v prosinci 2022 za účelem vyčlenění části nemovitostí, resp. hobby marketu, ze společnosti NRE Hradec v rámci projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti do této nově vzniklé společnosti s následným plánem prodeje podílu v nově vzniklé společnosti. Prodej tohoto podílu byl realizován v únoru 2023.

(b) Měnové riziko

Podfond vlastní jak peněžní, tak i nepeněžní aktiva denominovaná v jiných měnách, než je česká koruna, jeho funkční měna. Měnové riziko vyplývá z toho, že hodnota budoucích transakcí, vykazovaných peněžních aktiv a peněžních závazků denominovaných v jiných měnách kolísá v důsledku změn devizových kurzů. Devizová expozice týkající se nepeněžních aktiv a závazků je považována za součást rizika tržní ceny, nikoliv měnového rizika. Vedení společnosti však sleduje expozici u všech aktiv a závazků v cizích měnách.

Devizová pozice Podfondu

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2022			
Pohledávky za bankami	589	9 712	10 301
Ostatní aktiva, náklady příštích období	-	628	628
Majetkové cenné papíry	1 218 819	1 103 215	2 322 034
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 396 007	502 248	1 898 255
Celkem	2 615 415	1 615 803	4 231 218
Rezervy	-	-	-
Ostatní pasiva	1 093	115 857	116 950
Závazky vůči bankám	1 048 209	136 329	1 184 538
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	2 041 590	888 140	2 929 730
Celkem	3 090 892	1 140 326	4 231 218
Čistá devizová pozice	-475 477	475 477	-
K 31. prosinci 2021			
Pohledávky za bankami	12 349	16 167	28 516
Ostatní aktiva, náklady příštích období	1 225	84	1 309
Majetkové cenné papíry	1 191 768	912 523	2 104 291
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 441 877	538 274	1 980 151
Celkem	2 647 219	1 467 048	4 114 267
Rezervy	-	2 256	2 256
Ostatní pasiva	4 743	98 869	103 612
Závazky vůči bankám	908 685	123 937	1 032 622
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	1 727 306	1 248 472	2 975 778
Celkem	2 640 734	1 473 534	4 114 267
Čistá devizová pozice	6 485	-6 485	-

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost expozice Podfondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že příslušný měnový kurz se zvyšuje / snižuje o procento uvedené v následující tabulce, přičemž všechny ostatní vstupy jsou konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu. Pohyb v hodnotě představuje dopad do výkazu zisku a ztráty a zároveň i čistých aktiv.

tis. CZK	31.12.2022		31.12.2021	
	Přiměřený posun v kurzu	Pohyb v hodnotě	Přiměřený posun v kurzu	Pohyb v hodnotě
Devizová pozice v EUR	+/- 2,5 %	-/+ 11 887	+/- 2,0 %	+/- 130

(c) Úrokové riziko

Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na finanční situaci a peněžní toky. Úrokové marže se mohou v důsledku těchto změn zvýšit, ale také se mohou v případě neočekávaných pohybů snížit nebo vytvořit ztráty. Vedení společnosti průběžně monitoruje a stanovuje limity míry nesouladu mezi změnami úrokových sazeb, které mohou nastat.

Níže uvedená tabulka shrnuje expozice Podfondu vůči úrokovým rizikům. V tabulce jsou uvedeny souhrnné částky finančních aktiv a závazků Podfondu v reálné hodnotě, které jsou rozčleněny podle smluvních změn úroků nebo dat splatnosti, nastane-li dříve:

Úroková citlivost aktiv a závazků Podfondu

tis. Kč					Bez	
	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Pohledávky za bankami	10 301	-	-	-	-	10 301
Ostatní aktiva, náklady příštích období	4	11	613	-	-	628
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	722 747	1 175 508	-	-	1 898 255
Majetkové cenné papíry	-	-	-	-	2 322 034	2 322 034
Celkem	10 305	722 758	1 176 121	-	2 322 034	4 231 218
Ostatní pasiva	63 703	-	-	-	53 247	116 950
Závazky vůči bankám	47 140	1 137 398	-	-	-	1 184 538
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	-	2 929 730	2 929 730
Celkem	110 843	1 137 398	-	-	2 982 977	4 231 218
Gap	-100 538	-414 640	1 176 121	-	-660 943	-
Kumulativní Gap	-100 538	-515 178	660 943	660 943	-	-

tis. Kč					Bez	
	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami	28 516	-	-	-	-	28 516
Ostatní aktiva, náklady příštích období	819	490	-	-	-	1 309
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	515 707	1 448 645	-	15 799	1 980 151
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	2 104 291	2 104 291

Celkem	29 335	516 197	1 448 645	-	2 120 090	4 114 267
Ostatní pasiva	11 930	46 572	-	-	45 110	103 612
Závazky vůči bankám	301 524	731 098	-	-	-	1 032 622
Rezervy	-	2 256	-	-	-	2 256
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	-	2 975 778	2 975 778
Celkem	313 454	779 926	-	-	3 020 888	4 114 267
Gap	-284 119	-263 729	1 468 645	-	-900 798	-
Kumulativní Gap	-284 119	-547 848	900 798	900 798	-	-

Výše uvedený přehled zahrnuje všechna aktiva a závazky a odpovídá hodnotám uvedeným ve výkazu o finanční situaci Podfondu.

(d) Ostatní cenové riziko

Podfond je vystaven cenovému riziku z majetkových cenných papírů. To vyplývá z investic vlastněných Podfondem, jejichž ceny jsou v budoucnu nejisté. Pokud jsou majetkové cenné papíry denominovány v jiných měnách než v eurech, cena, která byla původně vyjádřena v cizí měně a poté přepočtena do korun, bude kolísat i kvůli změnám měnových kurzů. Odstavec a) „Měnové riziko“ uvádí, jak je tato složka cenového rizika řízena a oceňována.

Politika Podfondu spočívá v řízení cenového rizika diverzifikací a výběrem cenných papírů a jiných finančních nástrojů ve stanovených mezích určených představenstvem. Limity pro omezení a rozložení rizika jsou následující:

Akcie, podíly, respektive jiné formy účasti na obchodních společnostech:

Nelze investovat více než 35 % hodnoty majetku Podfondu do účasti v téže právnické osobě s tím, že nerozhoduje, zda je účast představována cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem.

Pohledávky:

Nelze investovat více než 35 % hodnoty majetku Podfondu do pohledávek za týmž dlužníkem.

Cenné papíry kolektivního investování:

Maximální limit investic do cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy nesmí přesáhnout 10 % hodnoty majetku Podfondu.

Jiné movité věci a jejich soubory:

Nelze investovat více než 35 % hodnoty majetku Podfondu do:

- i. Dluhopisů a nástrojů peněžního trhu vydaným týměž emitentem
- ii. Jedné komodity
- iii. Jedné hromadné věci (hromadnou věcí se rozumí také obchodní závod)
- iv. Jiné majetkové hodnoty

Investiční nástroje a vklady jednoho emitenta:

Maximální limit investic do investičních nástrojů vydaných jedním emitentem a vkladu u tohoto emitenta nesmí překročit 35 % hodnoty majetku Podfondu. Dodržování investičních zásad Podfondu se vykazuje představenstvu každé pololetí. Použití tohoto přístupu však nezabrání ztrátám mimo tyto limity v případě výraznějších změn trhu.

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity znamená, že Podfond nemusí být schopen vytvářet dostatečné peněžní prostředky k plnému vypořádání svých závazků v době splatnosti. Může tak činit jen za podmínek, které jsou významně nevýhodné. Podfond je hlavně vystaven riziku povinných odkupů investičních akcií svých kvalifikovaných investorů.

Následující tabulka uvádí finanční aktiva a závazky k 31. prosince 2022 podle zbytkové smluvní splatnosti. Výše aktiv a závazků uvedených v tabulce splatností představuje smluvní peněžní toky.

Položka Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií zahrnuje vydané investiční akcie, které jsou odkupitelné na požádání. Podfond je povinen odkoupit investiční akcie od akcionáře nejpozději do:

- 4 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce maximálně 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých);
- 6 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce vyšší než 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých), maximálně však 30 000 000 Kč (třicet milionů korun českých);
- 12 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce vyšší než 30 000 000 Kč (třicet milionů korun českých);

Jelikož je termín splatnosti investičních akcií závislý na podnětu klienta podáním žádosti o dokup, Podfond klasifikuje tyto nástroje v následující tabulce jako „Bez specifikace“.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Podfondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosince 2022						
Pohledávky za bankami	10 301	-	-	-	-	10 301
Ostatní aktiva, náklady příštích období	4	11	613	-	-	628
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	722 747	1 175 508	-	-	1 898 255
Majetkové cenné papíry	-	-	-	-	2 322 034	2 322 034
Celkem	10 305	722 758	1 176 121	-	2 322 034	4 231 218
Ostatní pasiva	63 703	-	-	-	53 247	116 950
Závazky vůči bankám	47 140	1 137 398	-	-	-	1 184 538
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	-	2 929 730	2 929 730
Celkem	110 843	1 137 398	-	-	2 982 977	4 231 218
Gap	-100 538	-414 640	1 176 121	-	-660 943	-
Kumulativní Gap	-100 538	-515 178	660 943	660 943	-	-

Podfond vyjednává v době sestavování účetní závěrky o dlouhodobém refinancování úvěru, případně je připravena splatit úvěr prodejem části aktiv.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Podfondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami	28 516	-	-	-	-	28 516
Ostatní aktiva, náklady na příštích období	819	490	-	-	-	1 309

Pohledávky za nebankovními subjekty	-	515 707	1 448 645	-	15 799	1 980 151
Majetkové cenné papíry	-	-	-	-	2 104 291	2 104 291
Celkem	29 335	516 197	1 448 645	-	2 120 090	4 114 267
Ostatní pasiva	11 930	46 572	-	-	45 110	103 612
Závazky vůči bankám	1 032 622	-	-	-	-	1 032 622
Rezervy	-	2 256	-	-	-	2 256
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-	-	-	-	2 975 778	2 975 778
Celkem	1 044 552	48 828	-	-	3 020 888	4 114 267
Gap	-1 015 217	467 369	1 448 645	-	-900 798	-
Kumulativní Gap	-1 015 217	-547 848	900 798	900 798	-	-

Řízení kapitálového rizika

Kapitálem Podfondu jsou čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií. Částka čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií se může výrazně měnit každý měsíc, neboť Podfond podléhá měsíčním úpisům a odkupům podle uvážení investorů, jakož i změnám vyplývajícím z výkonu Podfondu. Cílem Podfondu při správě kapitálu je zajištění schopnosti Podfondu pokračovat v činnosti, zajištění výnosů pro investory, přinášení výhod dalším zúčastněným stranám a udržování silné kapitálové základny, která podpoří rozvoj investičních aktivit Podfondu.

Za účelem zachování kapitálové struktury je politikou Podfondu postupovat takto:

- sledovat výši měsíčních úpisů a odkupů v poměru k aktivům, která očekává, že bude schopen prodat v rámci výplatních lhůt, které Podfond vyplácí investorům, kteří vlastní investiční akcie.
- odkoupit a vydat nové investiční akcie v souladu se závaznými dokumenty Podfondu, které zahrnují možnost omezit zpětné odkupy a vyžadovat určité minimální podíly a úpisy.

Představenstvo, obhospodařovatel Podfondu a depozitář Podfondu monitorují kapitál na základě hodnoty čistých aktiv připadající na jednotlivé kvalifikované investory.

7. INFORMACE O SEGMENTECH

Podfond má sídlo v České republice. Všechny investice Podfondu jsou v rámci Evropské unie. Vedení monitoruje své investice jednak jako celé portfolio, ale i jednotlivě, dle odvětví – kancelářské budovy (office), objekty pro maloobchod (retail) a průmyslové nemovitosti pro skladování a výrobu (logistics) a dále dle geografického rozdělení (především Česká republika a Slovensko).

Informace o geografických segmentech jsou následující:

Výnosy a náklady dle segmentů za období končící 31. prosinci 2022

tis. Kč	Česká republika	Slovenská republika	Bez specifikace	Celkem
Úrokové náklady	-59 367	-	-	-59 367
Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho úrokové výnosy)	98 086	27 666	-	125 752
Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho přecenění na reálnou hodnotu)	132 412	48 996	7 896	189 304
Výnosy/náklady dle segmentů celkem	171 131	76 662	7 896	255 689

tis. Kč	Retail	Office	Logistika	Bez specifikace	Celkem
Úrokové náklady	-	-	-12 760	-46 607	-59 367
Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho úrokové výnosy)	49 162	48 623	27 967		125 752
Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho přecenění na reálnou hodnotu)	98 854	-20 198	41 981	68 667	189 304
Výnosy/náklady dle segmentů celkem	148 016	28 425	57 188	22 060	255 689

Finanční aktiva dle segmentů k 31. prosinci 2022

tis. Kč	Reálná hodnota	31. prosince 2022 % čistých aktiv	Reálná hodnota	31. prosince 2021 % čistých aktiv
Pohledávky za bankami				
Česká republika	10 301	0,24	28 516	0,69
Slovenská republika	-	-	-	-
Malta	-	-	-	-
Pohledávky za bankami celkem	10 301	0,24	28 516	0,69
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Česká republika	1 543 567	36,49	1 569 273	38,15
Slovenská republika	354 688	8,38	410 878	9,99
Malta	-	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	1 898 255	44,87	1 980 151	48,14
Majetkové cenné papíry				
Česká republika	1 584 163	37,45	1 419 075	34,50
Slovenská republika	737 871	17,44	685 216	16,66
Malta	-	-	-	-
Majetkové cenné papíry celkem	2 322 034	54,89	2 104 291	51,16
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázánoho do zisku nebo ztráty celkem	4 230 590	100,00	4 112 958	100,00

8. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	125 752	135 606
Zisk nebo ztráta z finančních operací – kurzové (+) zisky / (-) ztráty	4 713	-4 225
Zisk nebo ztráta z finančních operací – přecenění na reálnou hodnotu	184 500	251 793
Celkem	315 056	383 174

9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady na obhospodařování Podfondu	48 445	49 064
Náklady na výkonnostní poplatky	25 459	37 316
Náklady na služby depozitáře a custody	1 002	1 129
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	1 143	2 040
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	953	1 065
Celkem	77 002	90 614

Podfond hradí investiční společnosti poplatky za obhospodařování, které jsou vypočteny v souladu se smlouvou o výkonu funkce statutárního ředitele ve výši 1,6 % vlastního kapitálu Podfondu ročně. V případě splnění všech podmínek dle statutu Fondu náleží investiční společnosti také výkonnostní poplatek ve výši 30 % z hodnoty přesahující 6 % roční výkonnosti podfondu.

Podfond hradí depozitáři poplatky za výkon funkce depozitáře ve výši 653 tis. Kč (2021: 653 tis. Kč).

10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2022	2021
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – dceřiné společnosti	1 831 201	1 957 844
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 322 034	2 104 291
Výnosy		
Výnosy z úroků z úvěrů účastem s rozhodujícím vlivem	125 450	134 780

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Peníze a peněžní ekvivalenty obsahují pouze peníze v bankách, splatné na požádání. Fond drží své peníze v bance UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která dosahuje ratingu BCA dle Moody's Baa2 k 31. prosinci 2022 (rating LTD dle Moody's je A3).

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty (nostro účty)	10 301	28 516
Pohledávky za bankami v čisté výši	10 301	28 516

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z poskytnutých úvěrů	1 898 255	1 980 151
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	1 898 255	1 980 151

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6-9 % p. a. a jsou splatné v letech 2022-2025. 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 jsou rovněž splatné až v den splatnosti úvěrů. Podle Zákona a podle Statutu je Podfond povinen min. jednou ročně nechat ocenit majetek a dluhy Podfondu reálnou hodnotou. K rozvahovému dni je vykázána hodnota pohledávek nejlepším odhadem jejich reálné hodnoty.

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

K 31. prosinci 2022

tis. Kč				
Obchodní firma	Podíl na vl. kapitálu	Pořizovací cena	Reálná hodnota	
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	100 %	5 131	87 506	
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	100 %	65 331	211 837	
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	100 %	65 242	249 580	
Hradec DIY*	100 %	36 089	138 056	
ZNO Slovakia s.r.o.	100 %	489 821	737 871	

NRE OFM s.r.o. (původně HMX Czech s.r.o.)	100 %	22 055	63 754
NRE North Point 17 s.r.o.	100 %	50 578	68 296
NRE South Point 16 s.r.o.	100 %	74 029	45 045
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	100 %	64 663	37 207
CXD Czech, s.r.o.	100 %	25 055	20 533
NRE Smíchov Gate s.r.o.	100 %	25 715	160 125
NRE Panorama s.r.o.	100 %	26 486	170 275
NRE Penny 1 s.r.o.	100 %	40 294	73 309
NRE OCCB s.r.o.	100 %	105 434	215 603
NRE Kutil s.r.o.	100 %	25 595	43 037
Celkem		1 121 518	2 322 034

K 31. prosinci 2021

tis. Kč

Obchodní firma	Podíl na vl. kapitálu	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	100 %	5 131	77 383
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	100 %	65 331	215 635
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	100 %	101 331	314 736
ZNO Slovakia s.r.o.	100 %	489 821	685 216
NRE OFM s.r.o. (původně HMX Czech s.r.o.)	100 %	22 055	43 416
NRE North Point 17 s.r.o.	100 %	50 578	71 400
NRE South Point 16 s.r.o.	100 %	74 029	43 589
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	100 %	64 663	33 626
CXD Czech, s.r.o.	100 %	25 055	19 949
NRE Smíchov Gate s.r.o.	100 %	25 715	159 889
NRE Panorama s.r.o.	100 %	26 486	170 586
NRE Penny 1 s.r.o.	100 %	40 294	70 602
NRE Kutil s.r.o.	100 %	25 595	41 198
NRE OCCB s.r.o.	100 %	105 434	157 066
Celkem		1 121 518	2 104 291

Veškeré účasti s rozhodujícím vlivem, kromě společnosti ZNO Slovakia s.r.o., která má sídlo na Slovensku, mají sídlo v Česku.

Podle Zákona a podle Statutu je Podfond povinen jednou ročně nechat přecenit jmění Podfondu na reálnou hodnotu.

V průběhu roku 2015 a 2016 nakoupil Podfond 100% podíly ve společnostech, které vlastní a provozují velkometrážní nákupní centra v okresních městech České republiky. V letech 2017 až 2019 došlo k dalším úspěšným akvizicím a Podfond se stal majitelem 100 % podílů ve společnostech vlastnících a provozujících jak administrativní budovy v Praze, tak regionální maloobchodní prodejny. V roce 2020 došlo k nákupu průmyslového parku na Slovensku. Nákupy těchto společností byly ve všech případech zcela financovány cizími zdroji, a proto je vlastní kapitál dceřiných společností Podfondu velmi nízký.

*Ke dni 30 prosince 2022 v důsledku rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti rozdělovaná společnost NRE Hradec s.r.o. nezanikla a část jejího jmění specifikovaná v projektu rozdělení ze dne 23.11.2022 přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Hradec DIY s.r.o.

14. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
EUR závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	1 048 209	908 685
CZK závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	136 329	123 937
Závazky vůči bankám celkem	1 184 538	1 032 622

15. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	33 719	16 427
Dohadné účty pasivní	29 984	42 075
Odložený daňový dluh	53 247	45 110
Celkem	116 950	103 612

16. REZERVA NA DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	2022	2021
Počáteční stav k 1. 1.	2 256	-
Tvorba rezervy ve výši očekávané daně	-	2 256
Použití rezervy na úhradu daně	2 256	-
Konečný stav k 31. 12.	-	2 256

17. POHYBY VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Od 1. ledna 2021 je vlastní kapitál klasifikován v souladu s IFRS jako závazek v rámci položky „Podřízené závazky - čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

18. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY – ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Podfond k 31.12. 2022 ani 31.12.2021 neměl základní kapitál. Podfond vydává Investiční akcie, které k 31. 12. 2022 i 31.12.2021 splňovaly definici finančního závazku v souladu s IAS 32, odst. 11 a Podfond je vykazuje na řádku Podřízené závazky – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

Investiční akcie jsou vydávány jako kusové akcie, tj. akcie, které nemají jmenovitou hodnotu. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Podfondu. S investičními akciemi vydanými k Podfondu je spojeno právo týkající se podílu na zisku jen z hospodaření Podfondu a na likvidačním zůstatku jen při zániku Podfondu s likvidací. S investičními akciemi vydanými k Podfondu jsou spojena práva, která pro jednotlivé druhy investičních akcií upravují stanovy Podfondu. S investiční akcií je dále spojenou právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Přehled pohybů čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok 2022:

tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 975 778
Příjem z vydaných investičních akcií	270 223
Výdaje na odkoupené investiční akcie	-448 544
Přecenění akcií EUR třídy kurzem k 31.12. 2022	-41 861
Vyplacené podíly na zisku	-
Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění	174 134
Zůstatek k 31. 12. 2022	2 929 730

Přehled pohybů čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok 2021:

tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	3 019 604
Příjem z vydaných investičních akcií	81 491
Výdaje na odkoupené investiční akcie	-268 852
Přecenění akcií EUR třídy kurzem k 31.12. 2021	-83 321
Vyplacené podíly na zisku	-
Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění	226 856
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 975 778

V průběhu roku končícího k 31. prosinci byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených investičních akcií následující:

v počtu ks	2022			2021		
	EUR třída	CZK třída	Celkem	EUR	CZK	Celkem
k 1. lednu	12 949 158	633 354 621	646 303 779	13 877 686	674 522 239	688 399 925
Vydané investiční akcie	1 303 389	35 927 195	37 230 584	1 965 778	61 522 402	63 488 180
Odkoupené investiční akcie	-2 475 814	-46 037 865	-48 513 679	-2 894 306	-102 690 020	-105 584 326
k 31. prosinci	11 776 733	623 243 951	635 020 684	12 949 158	633 354 621	646 303 779

Hodnoty čistých aktiv (NAV) připadajících na investiční akcii Podfondu k rozvahovému dni jsou následující:

1,425 CZK pro růstové investiční akcie CZK třídy (2021: 1,3183 CZK)

7,1888 EUR pro růstové investiční akcie EUR třídy (2021: 6,6502 EUR)

19. ROZDĚLENÍ VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Zisk za rok 2021 ve výši 226 856 tis. Kč byl převeden na účet „Podřízené závazky – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, čímž došlo k jejich zvýšení

Zisk za rok 2022 ve výši 174 134 tis. Kč je navržen k převedení na účet „Podřízené závazky - čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, čímž dojde k jejich zvýšení.

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	
Zisk (ztráta) za účetní období před zdaněním	174 134
Výnosy nepodléhající zdanění	-198 716
Vyloučení nákladů na daně	3 706
Nedaňové náklady	12 877
Základ daně	-7 999

Splatná daň 2022 vypočtená při použití sazby 5 %	0
Rezerva na daň 2021	-4 431
Změna v odložené dani	8 137
Dodatečná daň za minulé roky	-37
Daň z příjmu	3 669

(b) Odložená daň

Odložený daňový dluh ve výši 53 248 tis. Kč k 31. 12. 2022 (31. 12. 2021: 45 110 tis. Kč) představuje 5 % z výše oceňovacích rozdílů majetkových cenných papírů.

21. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Peněžní prostředky	10 301	28 516
Majetkové cenné papíry	2 322 034	2 104 291
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 898 255	1 980 151
Ostatní aktiva, náklady příštích období	628	1 309
Závazky vůči bankám	-1 184 538	-1 032 622
Rezervy na daň	-	-2 256
Ostatní pasiva	-116 950	-103 612
Celkem	2 929 730	2 975 778

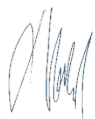
22. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Podfondu známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31.12. 2022.

Účetní závěrka
sestavena dne

27. dubna 2023

Razítko a podpis statutárního
orgánu:



Rudolf Vřešťál
pověřený zmocněnec

Osoba odpovědná
za účetnictví

Jméno a podpis



Karel Krhovský
CEO
tel: 222 500 758

Osoba odpovědná za
účetní závěrku

Jméno a podpis



Šárka Burgetová
Head of Finance
tel: 222 500 758



Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích Společnosti

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 družstev (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

I. Úvodní ustanovení

1. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (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: 04331869, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20886 (dále také jen „Společnost“).

3. Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti na konci sledovaného účetního období byl jediný člen správní rady:

REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, 110 00, IČ: 24244601, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 18362.

Při výkonu funkce jedná jediný člen správní rady samostatně. Za jediného člena správní rady, a tím i za Společnost, jedná ve všech záležitostech samostatně pověřený zmocněnec:

Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22. 2. 1977, Prokopova 2849/2a, Žižkov, 130 00 Praha 3

4. Akcionáři a akcie

Ke konci sledovaného účetního období byl akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií:

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

II. Propojené osoby

1. Ovládající osoby

REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, 110 00, IČ: 24244601, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 18362 (dále také jen „Ovládající osoba“).

REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií Společnosti.

RVR Czech, s.r.o., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, 110 00, IČ: 24300136, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 194393.

RVR Czech, s.r.o. byla v období od 1.1.2022 do 30.4.2022 většinovým akcionářem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. s podílem 90,48 % a mohla prostřednictvím REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Společnost. V období od 1.5.2022 do 31.12.2022 byla RVR Czech, s.r.o. akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií společnosti REDSIDE.

Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22. 2. 1977, bytem Prokopova 2849/2a, Žižkov, 130 00 Praha 3.

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 Společnost.

(REDSIDE investiční společnost, a.s., RVR Czech, s.r.o. a Rudolf Vřešťál dále také jako „Ovládající osoby“).

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

Seznam všech společností, které byly ve sledovaném období ovládané, ať již přímo či nepřímo Ovládajícími osobami:

i. Seznam všech společností ve skupině REDSIDE investiční společnost, a.s. ve sledovaném období:

REDSIDE investiční společnost, a.s. vlastnila ve sledovaném období podíly a byla obhospodařovatelem a administrátorem následujících investičních fondů a jejich podfondů:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl %
NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04331869	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % zakladatelských akcií
NOVA Green Energy, SICAV, a.s.	08789622	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % zakladatelských akcií
NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04699017	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % zakladatelských akcií
ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s.	24199591	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 % zakladatelských akcií

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vlastnil ve sledovaném období podíly k 31.12.2022 na účet NOVA Real Estate – podfond 1 (dále jen „Podfond“) v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
CXD Czech, s.r.o.	06024271	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Hradec s.r.o.	03818900	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Jablonec s.r.o.	03862984	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Kutil s.r.o.	04607155	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Panorama s.r.o.	05469091	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Penny 1 s.r.o.	05628024	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE North Point 17 s.r.o.	04485874	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE OCCB s.r.o.	04607112	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE OFM s.r.o.	07549849	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Smíchov Gate s.r.o.	05469228	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %

NRE South Point 16 s.r.o.	04486048	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	04485980	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Znojmo s.r.o.	03815579	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
ZNO Slovakia s.r.o.	51842173	Laurinská 18, Bratislava – mestská část Staré Mesto 811 01	100 %
Hradec DIY s.r.o.	17876435	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %

NRE OCCB s.r.o. vlastnila ve sledovaném období podíly v následujících společnostech:

RUQ Czech, s.r.o.	04378024	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
-------------------	----------	---	-------

ii. Seznam osob ovládaných RVR Czech, s.r.o. ke konci sledovaného období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
REDSIDE investiční společnost, a.s.	242 44 601	Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
Purple Green a.s. v likvidaci	07187939	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
ZNO Energy a.s.	54017840	Laurinská 18, Bratislava – mestská část Staré Město 811 01	60 %

Dále RVR Czech, s.r.o. ve sledovaném období vlastnila 45% podíl ve společnosti RSFA, a.s., IČ: 08579440, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve které nebyla klasifikována jako ovládající osoba v důsledku vnitřního uspořádání vztahů akcionářů ve společnosti.

iii. Seznam osob ovládaných Rudolfem Vřešťálem ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
BAZ Czech, a.s.	28204298	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	50 %
RVR Czech, s.r.o.	24300136	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
TC VENTURES, s.r.o.	25777581	Praha 3, Krásava č.p. 1027, PSČ 13000	50 %
White Express s.r.o.	04378059	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %

iv. Seznam společností ve skupině BAZ Czech, a.s. ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
Osoby ovládané společností BAZ Czech, a.s. ve sledovaném období:			
ASB Czech Republic, s.r.o.	27215849	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
ASB Czech SC, s.r.o.	24201235	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
ASB Hungary Kft,	01-09-326637	1122 Budapešť, Mureş utca 1062 Budapest, Maďarsko	100 %
ASB Poland Sp. z o.o.	0000296560	ul. Złota 59, Varšava, Polská republik	100 %
ASB Poland SC Sp. z o.o.	0000300061	ul. Złota 59, Varšava, Polská republik	100%
ASB Slovakia, s.r.o.	36 665 061	Laurinská 18 Bratislava 811 01	92,47 %
MXD Czech, s.r.o.	03520005	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
Paříkova Property, s.r.o.	05481953	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
UnitedData a.s.	04201094	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %

Osoby ovládané společností **ASB Slovakia, s.r.o.** ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
ASB Slovakia Tax, s.r.o.	50283596	Laurinská 18, Bratislava – městská část Staré Město 811 01	85 %

Osoby ovládané společností **ASB Poland Sp. z o.o.** ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
ASB Tax Sp. z o.o.	0000423733	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	74 %
Hunter ASB Sp. z o.o. w likwidacji	0000378002	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	50 %
ASB Fiscal Representation Sp. z o.o.	0000319538	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	100 %
PGA Accounting Sp z o.o.	0000714645	Ul. Zajecza 15, 00-351 Varšava, Polská republika	100 %

Do výčtu nebyly zahrnuty společnosti ovládané společnostmi ASB Czech SC, s.r.o., ASB Poland Sp. z o.o., ASB Hungary Kft a ASB Slovakia, s.r.o., které byly založeny za účelem jejich dalšího prodeje (tzv. ready-made společnosti).

3. Vztah ovládajících osob a ovládané osoby**a) Kapitálové propojení**

Ovládající osoba REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období vlastníkem 100 % zakladatelských akcií Společnosti, RVR Czech, s.r.o. byla k 31.12.2022 vlastníkem 100 % akcií REDSIDE investiční společnost, a.s. a Rudolf Vřešťál byl vlastníkem 100 % obchodního podílu ve společnosti RVR Czech, s.r.o.

b) Personální propojení

Společnost a Ovládající osoby byly propojeny i personálně, přičemž REDSIDE investiční společnost, a.s. byla statutárním orgánem, obhospodařovatelem a administrátorem Společnosti. Rudolf Vřešťál byl pověřeným zmocněncem jediného člena správní rady Společnosti, předsedou představenstva REDSIDE investiční společnost, a.s. a jednatelem a jediným společníkem RVR Czech, s.r.o.

III. Úloha Ovládané osoby, způsoby a prostředky ovládání

Společnost byla ve sledovaném období objektem přímého ovládání REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Společnost 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. REDSIDE investiční společnost, a.s. dále vykonávala funkci administrátora a obhospodařovatele Společnosti.

REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období vlastníkem 100 % zakladatelských akcií Společnosti. 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 Společnost. Rudolf Vřešťál byl ve sledovaném období jediným společníkem RVR Czech, s.r.o. a mohl tak prostřednictvím RVR Czech, s.r.o. a REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Společnost.

Mimo výše uvedený výkon hlasovacích práv ve Společnosti, REDSIDE investiční společnost, a.s. působila ve sledovaném období ve funkci jediného člena správní rady Společnosti, přičemž Rudolf Vřešťál působil jako pověřený zmocněnec jediného člena správní rady Společnosti.

IV. Smlouvy a dohody uzavřené mezi Společností a Ovládajícími osobami či Propojenými osobami, poskytnutá plnění

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

1. Smlouvy uzavřené mezi Společností a REDSIDE investiční společnost, a.s.
 - Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele Společnosti ze dne 20. 8. 2015, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o výkonu funkce člena správní rady Společnosti ze dne 31. 12. 2020
2. Smlouvy uzavřené mezi REDSIDE investiční společnost, a.s. a ASB Czech Republic, s.r.o. týkající se administrace Společnosti a Podfondu:
 - Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace investičního fondu mezi REDSIDE investiční společnost, a.s. jako administrátorem a společností ASB Czech Republic, s.r.o. jako poskytovatelem ze dne 1. 1. 2015


V. 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 Společnosti zjištěné podle poslední účetní závěrky

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

VI. Závěr

1. Společnosti 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 jednání nebo jiných opatření učiněných či přijatých v zájmu nebo na popud Ovládajících osob či Propojených osob.
2. Výhodou začlenění Společnosti do výše popsaného podnikatelského seskupení je přínos ze synergií aktivit seskupení a využití aktivit a činností ostatních společností v rámci skupiny. Možnou nevýhodou je náročnější administrativní a organizační struktura skupiny. Po celkovém zhodnocení vlivu zařazení Společnosti do podnikatelského seskupení převažují přínosy. Výše zmíněná potenciální rizika a nevýhody jsou ošetřena na úrovni řídicích prvků jednotlivých entit skupiny.
3. Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že (i) vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a Propojenými osobami dle § 82 zákona o obchodních korporacích, (ii) tato zpráva je podle jemu dostupných informací pravdivá a (iii) nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

V Praze dne 31. března 2023



Rudolf Vřešťál,

pověřený zmocněnec člena správní rady, společnosti REDSIDE investiční společnost