

Zápis o rozhodnutí jediného člena správní rady, obhospodařovatele

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

která vytváří podfond **NOVA Real Estate – podfond 1** (dále jen
„**Podfond**“)

Datum: 18.1.2024

Čas: 15:00

Jediný člen správní rady, společnost REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále jen „**Člen
správní rady**“ nebo „**REDSIDE**“), kterého při výkonu funkce zastupuje Rudolf Vřešťál, jako
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady jednající samostatně, přijal následující
rozhodnutí:

Rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Společností k Podfondu

REDSIDE, jako jediný člen správní rady a jako obhospodařovatel Společnosti, resp. Podfondu, tímto, v souladu s § 134 a násl. zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) a v souladu se statutem Společnosti a Podfondu, **rozhoduje o opakovaném pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Společností k Podfondu (dále jen „Investiční akcie“), a to z důvodu ochrany práv a právem chráněných zájmů akcionářů Společnosti.**

1. Důvody pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií

S ohledem na zásadu jednat vždy v nejlepším zájmu investorů, rozhodl Člen správní rady o prodloužení pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií, jelikož Členem správní rady bylo, před koncem předchozího pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií, rozhodnuto o uspořádání veřejného tendru na prodej všech nemovitostních společností v majetku Podfondu, tj. veškerých aktiv Podfondu, za účelem zajištění dostatečné likvidity Podfondu pro realizaci odkupů veškerých Investičních akcií.

Vzhledem k zájmu velké části akcionářů o odkoupení jejich Investičních akcií, považuje Člen správní rady toto rozhodnutí za jediné spravedlivé vůči všem držitelům Investičních akcií. Člen správní rady tedy činí toto rozhodnutí v souladu s ustanovením § 22 odst. 1 písm. b) a c) ZISIF, které ukládá Členovi správní rady jako obhospodařovali mj. jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě v nejlepším zájmu všech držitelů Investičních akcií.

Pokud by Člen správní rady nerozhodnul o opětovném pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií, lze důvodně předpokládat velký počet žádostí o odkup stávajících akcionářů s rozdílnými lhůtami na odkup definovaných statutem Podfondu, a tedy potřebou zlikvidnění různých částí portfolia v různém, z části nerealizovatelném, časovém horizontu.

Vedle nereálnosti prodeje jakýchkoliv aktiv Podfondu ve lhůtě potřebné pro vyplacení nejkratších žádostí o odkup, by tak došlo ke ztrátě hodnoty v podobě celistvosti portfolia Podfondu, které je tvořeno 17 nemovitostmi v segmentu kancelářských budov v Praze a v segmentu regionálních obchodních center. Na základě pečlivé analýzy prodejní strategie aktiv Podfondu, detailně konzultované s předním světovým realitním agentem zabývajícím se transakčním poradenstvím v oblasti komerčních nemovitostí, došel Člen správní rady k jednoznačnému závěru, že nejvhodnějším způsobem prodeje veškerých aktiv Podfondu je prodej buď celého portfolia, anebo prodej aktiv v rámci dvou držených tříd nemovitostí (kancelářské budovy a obchodní centra). Taková prodejní strategie má, s ohledem na zájem akcionářů, zlikvidnit svoje pozice v Podfondu, zajistit (i) co možná nejkratší časový rámec celé transakce vedené jako veřejný tendr a (ii) maximalizaci prodejní ceny, a tedy výnosu Podfondu.

Jakmile budou aktiva Podfondu výše popsáním způsobem zpeněžena, dojde ke znovuotevření Podfondu a jednorázovému vyplacení všech majitelů Investičních akcií.

S ohledem na výše uvedené Člen správní rady rozhodnul o prodloužení pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií na dobu do 29.12.2024, přičemž prodejní veřejný tendr je koncipován tak, aby do konce května 2024 měl Podfond k dispozici nabídky zájemců a v druhé polovině roku 2024 zrealizoval transakci s vybraným zájemcem, popř. zájemci. Přípravy veřejného tendru, včetně přípravy potřebných podkladů pro marketing portfolia, byly již zahájeny.

Dosud stále nevyjasněný směr insolvenčního řízení zdaleka největšího akcionáře Podfondu, společnosti Arca Investments, a.s., přináší významný prvek nejistoty pro případné strategické investory Podfondu, a tedy se do konce roku 2023 nepodařilo zajistit vstup strategického investora, který by situaci Podfondu stabilizoval, aniž by uvedený prvek nejistoty významně promítal do ocenění Investičních akcií Podfondu. Z toho důvodu a v souladu se strategií

avizovanou při rozhodnutí o prvním pozastavení, nyní Člen správní rady přistupuje k faktickému ukončení činnosti Podfondu.

V průběhu pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií a veřejného tendru bude Člen správní rady, v souladu se ZISIF a směrnicí Evropské komise AIMFR, nadále plnit veškeré asset manažerské, risk manažerské a regulatorní požadavky s cílem maximalizovat hodnotu aktiv Podfondu pro jeho akcionáře, a to včetně pravidelného vyhlášení aktuální hodnoty Investiční akcie.

V době dosavadního pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií Člen správní rady učinil zejména následující kroky:

- Pokračoval v jednání se třemi institucionálními strategickými investory ohledně jejich vstupu do Podfondu za účelem výplaty největšího investora Podfondu, společnosti Arca Investments, a.s., a zajištění potřebného cash-flow na výplatu investičních akcionářů, kteří se rozhodli odkoupit Investiční akcie Podfondu;
- Dokončil prodej aktiv v hodnotě přibližně 100 mil. EUR (1/3 portfolia) za účelem splacení kompletního mezaninového úvěru na úrovni Podfondu a snížení LTV k hranici 50 %, a to primárně v kontextu rostoucích sazeb EURIBOR a PRIBOR;
- Provedl revaluaci portfolia nezávislým mezinárodním znalcem v souladu s mezinárodně uznávanými RICS standardy (Royal Institution of Chartered Surveyors) tak, aby portfolio reflektovalo růst yieldů na nemovitostním trhu během roku 2023; a
- Vyjednal a uzavřel dohodu o spolupráci s předním světovým realitním agentem ohledně strategie prodeje portfolia a načasování celé transakce včetně detailního posouzení aktiv Podfondu.

2. Okamžik, od kterého se vydávání a odkupování Investičních akcií pozastavuje

Člen správní rady rozhoduje, že okamžikem, od kterého se vydávání a odkupování Investičních akcií pozastavuje je **29. 1. 2024, 00:00 hodin**.

3. Doba, na kterou se vydávání a odkupování Investičních akcií pozastavuje

Člen správní rady rozhoduje, že vydávání a odkupování Investičních akcií se pozastavuje **do 29.12.2024 (tj. na dobu 11 měsíců)**.

4. Rozhodnutí, zda se pozastavení vztahuje i na Investiční akcie, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před 29.1.2024 a u nichž ještě nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Investičních akcií

Člen správní rady rozhoduje, že pozastavení se **vztahuje i na Investiční akcie**, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno **před 29.1.2024** a u nichž ještě nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Investičních akcií.

Člen správní rady zvolil tuto variantu, neboť v souladu s odbornou péčí nejlépe odpovídá spravedlivému řešení konkrétní situace, tedy zejména tu variantu, která se nejvíce blíží standardní situaci, není diskriminační a nepodporuje spekulativní zneužití této mimořádné situace (detailněji viz výše v Rozhodnutí).

5. Rozhodnutí, zda se po obnovení vydávání a odkupování Investičních akcií bude postupovat podle § 139 odst. 1 písm.) a) bod 1 nebo 2 nebo podle § 139 odst. 1 písm. b) ZISIF

Člen správní rady na základě výše uvedených důvodů rozhoduje, že po obnovení vydávání a odkupování Investičních akcií se bude postupovat podle **§ 139 odst. 1 písm. b) ZISIF**, tj. že k žádostem o vydání nebo odkoupení Investičních akcií, u nichž nedošlo k vyplacení protiplnění za odkoupení nebo k vydání Investičních akcií, se **nepřihlíží**, a osoby, které takovou žádost podaly, budou bez zbytečného odkladu po dni 30.12.2024 vyzvány, **aby svou žádost podaly znovu**.

V Praze dne 18.1.2024



Rudolf Vřešťál

Pověřený zmocněnec jediného člena správní rady společnosti

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