

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: 19. 7. 2023

Čas: 10:00

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 **rozhoduje**, 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, **o 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**, přičemž je možné pozastavit vydávání a odkupování Investičních akcií hrozí-li ohrožení likvidity Podfondu, potenciální poškození zájmu investorů, kteří v Podfondu setrvají, či mohou nastat vlivem tržního prostředí významné pohyby v hodnotě aktiv Podfondu.

1. Důvody pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií

Člen správní rady jako obhospodařovatel se s ohledem na zásadu jednat vždy v nejlepším zájmu svých investorů rozhodl pro pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií, jelikož v rámci stresového testování oddělení řízení rizik vyplynulo, že s ohledem na

- (i) objem podaných žádostí o odkup Investičních akcií tvořící významnou část vloženého investorského kapitálu skrze úpis Investičních akcií, které převyšují současnou likvidní složku portfolia Podfondu;
- (ii) strukturu aktiv Podfondu, které jsou tvořeny výhradně méně likvidními nemovitostními společnostmi (celkově 19 nemovitostí) a především;
- (iii) aktuální situaci na realitním trhu, kde v důsledku neexistence srovnatelných transakcí v oblasti komerčních nemovitostí, v důsledku praktického zamrznutí trhu, panuje významná nejistota ohledně výše tzv. yieldu, za které mohou být komerční nemovitosti reálně zobchodovány;
- (iv) pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií umožní Podfondu zachovat hodnotu portfolia, oproti situaci tzv. „distress“ prodeje v době nejnižší likvidity na realitním trhu od roku 2008.

V důsledku výše uvedeného by tedy výplata významné části Investičních akcií Podfondu, za použití hodnoty Investiční akcie nereflaktující plně současnou tržní situaci (Podfond oceňuje své portfolio dle statutu jedenkrát ročně), mohla být na úkor investorů, kteří žádost o odkup Investičních akcií nepodali. Avšak i v případě vypořádání všech žádostí o odkup Investičních akcií, které Podfond nyní eviduje, skrze prodej aktiv Podfondu, by došlo k tak podstatné změně struktury aktiv, a to z pohledu vyváženosti a diverzifikace portfolia mezi kancelářské, retailové a průmyslové nemovitosti, což by opět mohlo vést k potenciálnímu poškození zájmů investorů, kteří se rozhodli v Podfondu setrvat.

Současná situace na realitním trhu, kdy de facto dochází k uzavírání pouze minima dobrovolných transakcí a trh je tvořen oportunistickými transakcemi, výrazně stěžuje stanovení spravedlivého a přiměřeného ocenění portfolia. Případný prodej aktiv za současných tržních podmínek za účelem vypořádání předmětných žádostí o odkup by nebyl v zájmu investorů, kteří se rozhodli v Podfondu setrvat. Podfond nedisponuje dostatečnou likviditou, aby bez prodeje aktiv uspokojil veškeré již podané žádosti o odkup.

K vypořádání všech obdržených žádostí o odkup Investičních akcií Podfondu je tedy třeba realizovat prodej nemovitostních aktiv. Před vydáním rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií se nepodařilo vyhledat vhodného zájemce o koupi nemovitostního portfolia Podfondu právě z důvodu výše popsané situace na nemovitostním trhu.

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 **28. 7. 2023, 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 28. 1. 2024 (tj. na dobu 6 měsíců)**.

4. Rozhodnutí, zda se pozastavení vztahuje i na Investiční akcie, o jejichž vydání nebo odkoupení bylo požádáno před 28. 7. 2023 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 28. 7. 2023** 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. Obhospodařovatel přitom zvážil náchylnost daného fondu ke spekulativnímu zneužití v případě vypořádání žádostí za známou nebo neaktuální hodnotu.

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 29. 1. 2024 vyzvány, **aby svou žádost podaly znovu**, jestliže jejich zájem trvá.

V Praze dne 19. 7. 2023



Rudolf Vřešťál

Pověřený zmocněnec jediného člena správní rady společnosti

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