



Nova Hotels

Výroční zpráva za rok 2017

NOVA Hotels otevřený podílový fond

1. Název a údaje o investičním fondu

Údaje o investičním fondu:

Název: NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.
Zkrácený název: NOVA Hotels OPF
NID: 8085331680

Povolení k činnosti:

- Povolení k vytvoření podílového fondu bylo uděleno rozhodnutím ČNB ze dne 18.8.2015 číslo jednací 2015/090634/ČNB/570, které nabylo právní moci dne 18.8.2015.
- Fond je zapsán do seznamu podílových fondů vedeném ČNB dle § 597 písm. b) Zákona 240/2013 Sb.
- Fond je založen na dobu neurčitou pro neomezený počet podílníků
- Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. b) Zákona, který shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů vydáváním podílových listů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Obhospodařovatel a administrátor:

Od počátku své existence je Fond obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s. V souvislosti s touto činností nebyly použity zajišťovací finanční deriváty a během účetního období rovněž nebyly zaznamenány žádné zásadní změny týkající se statut Fondu.

REDSIDE investiční společnost v daném účetním období vykonávala činnost administrátora a obhospodařovatele Fondu. V rámci své administrativní činnosti zajišťovala výkon všech činností, které jsou součástí administrace investičního fondu, zejména vedení účetnictví, zajišťování právních služeb, compliance, interního auditu, oceňování majetku, výpočtu aktuálních hodnot podílových listů Fondu, přípravy dokumentů Fondu, komunikace s podílníky a dalšími oprávněnými osobami včetně České národní banky. V rámci obhospodařování se podílela na investování na účet Fondu, řízením likvidity, správě akvizic a řízením všech druhů rizik spojených se správou otevřeného fondu kvalifikovaných investorů.

2. Údaje o investiční společnosti obhospodařující investiční fond

2.1. 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 (dále jen „Investiční společnost“).

2.2. Základní kapitál

8 400 tis. Kč, splaceno 100% základního kapitálu.

2.3. Datum vzniku

29. 6. 2012

2.4. 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.

2.5. Jednající osoby

Rudolf Vřešťál, předseda představenstva a finanční ředitel

Ing. Radek Široký, člen představenstva a výkonný ředitel

Ing. Juraj Dvořák, člen představenstva a obchodní ředitel

Na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 29.12.2017 byl s účinností od 1.1.2018 odvolán člen představenstva a výkonný ředitel Společnosti Ing. Radek Široký, kterého ve zmíněných funkcích a orgánech Společnosti nahradil Ing. Karel Krhovský. Ten byl zároveň odvolán z dozorčí rady Společnosti, kde byl nahrazen Ing. Šárkou Burgetovou, která tak doplnila Petru Rychnovskou a Ing. Petra Studničku.

2.6. Povolená činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

- administrace fondů kvalifikovaných investorů včetně zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovanými investory (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání)

- obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů včetně zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovanými investory (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání)

Zpráva obhospodařovatele o podnikatelské činnosti společnosti

Vážení podílníci a partneři,

Dovolte, abychom Vás touto cestou informovali o podnikatelské činnosti investičního fondu NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s. za období od 1.1.2017 do 31.12.2017 a také o záměrech představenstva, jakožto vedoucího orgánu Společnosti jednající svým jménem na účet Fondu.

Ačkoliv v roce 2017 nebyly realizovány žádné další akvizice v oblasti hotelového businessu, tak docházelo ke zhodnocení volných peněžních prostředků nad rámec povinné likvidity dané statutem skrze krátkodobé finanční produkty s vysokou mírou likvidity. Na úrovni asset managementu jednotlivých SPV ve Fondu, pak došlo k realizaci řady opatření vedoucích k vyšší průměrné procentuální obsazenosti obou hotelů v portfoliu Fondu.

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

Z hlediska rizika druhu aktiv, do nichž Fond převážně investuje, je Fond fondem kvalifikovaných investorů se zaměřením na přímé či nepřímé investice do nových projektů a rozvoje podnikatelských záměrů zejména v oblasti nemovitostí se zaměřením na segment hoteliérství, realizaci rezidenčních projektů, a investic do pozemků k budoucímu developmentu s potenciálem dalšího zhodnocení.

Jako doplňkový typ investic může fond nadále kromě výše uvedených aktiv investovat s využitím investičních nástrojů jak tuzemského finančního trhu, tak i zahraničních finančních trhů, včetně investování do ocenitelných práv a pohledávek.

Vlastní kapitál připadající na jeden podílový list Fondu k datu 31.12.2017 činí 0,7847 EUR, za rok 2017 tak došlo ke znehodnocení podílového listu vlivem přecenění majetkových účastí, po odečtení všech nákladů o 22%.

3. Hospodaření společnosti v roce 2017

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

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2017 ztrátou ve výši 2 485 tis. Kč.

Detailní informace o hospodaření společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 a její příloha.

4. Stav majetku

Výsledky hospodaření investičního fondu jsou ověřeny společností FSG Finaudit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 154.

5. Výhled pro rok 2018

V roce 2018 počítáme s rozvojem aktivit navázaných na segment hoteliérství. Za účelem zhodnocení volné likvidity připadá v úvahu diverzifikace dosavadního portfolia o krátkodobé investiční nástroje.

Z hlediska teritoriální diverzifikace bude Fond nadále investovat v regionu střední a východní Evropy.

Zároveň bude brán zřetel na dodržování investičních limitů a skladby portfolia dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

6. Informace, které nastaly až po konci rozvahového dne

Po konci rozvahového dne nenastaly žádné významné skutečnosti, které by měly dopady na provoz a hodnotu podílového listu Fondu.

7. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti Fondu

Výsledek hospodaření je tvořen výnosy plynoucím z krátkodobých finančních úložek snížených o náklady fondu tvořených zejména pravidelným měsíčním poplatkem za obhospodařování, poplatkem za depozitáře a custody, audit a přecenění aktiv Fondu na reálnou hodnotu. Přecenění vlastněných obchodní podílů je promítnuto ve vlastním kapitálu Fondu.

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

Společnost	BHP Tatry, s. r. o.	(od: 01.12.2010)
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 6 Bratislava 811 02	(od: 01.12.2010)
IČO:	45 948 879	

Společnost	DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	(od: 21.06.2002)
Sídlo:	Hodžovo nám. 2 Bratislava 816 25	(od: 18.05.2004)
IČO:	35 838 833	(od: 21.06.2002)

9. Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu

Účetní jednotka bude v příštích letech i nadále pokračovat v činnosti, týkající se kolektivního investování v souladu s účinnou legislativou a statutem fondu.

10. Údaje o depozitáři Fondu

Název: Česká spořitelna, a.s.

Sídlo: Evropská 2690, Praha 6, 160 00

Identifikační číslo: 45 24 47 82

Depozitář je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

11. Údaje o osobě Auditora

Název: FSG Finaudit, s.r.o.

Sídlo: Třída Svobody 645/2, 772 00 Olomouc

Identifikační číslo: 619 47 407

Auditor je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983

Číslo osvědčení Auditora: KAČR 2014

12. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od Fondu přijali v rozhodném období obhospodařovatel a administrator

REDSIDE investiční společnost, a.s. přijala v rozhodném období plnění z titulu obhospodařování a administrace ve výši 1.800.000 Kč. Žádná další plnění členům představenstva anebo dozorčí rady obhospodařovatele nebylo vyplaceno.

13. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku členů představenstva a dozorčí rady obhospodařovatele

Představenstvo:

Členové představenstva nevlastní podílové listy Fondu.

Dozorčí rada

Členové dozorčí rady nevlastní podílové listy Fondu.

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

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

15. Osoba, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Investičního Fondu

Činnosti spojené se správou a úschovou cenných papírů vykonává pro Fond společnost Česká spořitelna, a.s.

16. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Fondu

V rozhodném období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

17. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

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

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v rozhodném období nevyvíjela žádné aktivity v této oblasti a nezaměstnávala žádného pracovníka.

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

Fond nemá organizační složku v zahraničí.

20. Cíle a metody řízení rizik Fondu, včetně její politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty, a cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je Fond vystaven.

Fond při naplňování své investiční strategie nevyužívá finančních derivátů. Fond také není přímo vystaven měnovému riziku, protože převážná většina aktiv byla nabyta jako v měně EUR a na straně pasiv Fond eviduje vydané podílové listy rovněž v měně EUR. Fond neeviduje žádný přijatý úvěr. Likvidita je řízena skrze krátkodobé finanční úložky s 30denní splatností, část volných prostředků je držena na běžném účtu v souladu se statutem Fondu. Bližší informace viz Příloha účetní závěrky

21. Vlastní kapitál Fondu a vlastní kapitál připadající na podílový list



prostředků je držena na běžném účtu v souladu se statutem Fondu. Bližší informace viz Příloha účetní závěrky

21. Vlastní kapitál Fondu a vlastní kapitál připadající na podílový list

	31. prosince 2017
Vlastní kapitál	911 837 200 Kč
Vlastní kapitál na 1 podílový list	20,0404 Kč

22. Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty

Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty Fondu ke dni 31. prosince 2017 jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Výroční zprávy

23. Komentář k přílohám

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Fondu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející rozhodné období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

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

V Praze dne 27.4.2018

Ing Karel Krhovský
člen představenstva
REDSIDE investiční společnost, a.s

Rudolf Vřešťál
předseda představenstva
REDSIDE investiční společnost, a.s.



Zpráva nezávislého auditora

určená podílníkům a statutárnímu orgánu obhospodařovatele fondu

NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.

o ověření řádné účetní závěrky
k rozvahovému dni 31.12.2017
za ověřované období
od 1.1.2017 do 31.12.2017

DŮVĚRA ZAVAZUJE

OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorská zpráva

PŘÍLOHY

1. Rozvaha
2. Výkaz zisku a ztráty
3. Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
4. Podrozvaha
5. Příloha k účetní závěrce
6. Výroční zpráva

1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorská společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s evidenčním číslem KAČR 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:

odpovědný auditor:	Ing. Jakub Šteinfeld
člen skupiny:	Ing. Martina Uhlířová

2. Předmět a účel ověření

2.1 Podílový fond

Předmět ověření:	Řádná účetní závěrka
za účetní období:	2017
provedena ke dni:	31.12.2017
název podílového fondu:	NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.



2.2 Den zahájení vydávání podílových listů fondu

18.8.2015

2.3 Obhospodařovatel podílového fondu

Název společnosti: REDSIDE investiční společnost, a.s.
 sídlo společnosti: Praha 1 – Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00
 IČ: 24 24 46 01
 zapsaná: Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362

2.4 Statutární orgán obhospodařovatele podílového fondu - představenstvo společnosti

Rudolf Vřešťál	předseda představenstva
Ing. Radek Široký	člen představenstva
Ing. Juraj Dvořák	člen představenstva
Ing. Karel Krhovský	člen představenstva

2.5 Depozitář podílového fondu

Název společnosti: Česká spořitelna, a.s.
 sídlo společnosti: Evropská 2690, 160 00 Praha 6
 IČ: 45 24 47 82
 zapsaná: Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

3. Příjemce zprávy

Statutární orgán obhospodařovatele podílového fondu - společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat podílníky fondu.

4. Právní rámec činnosti auditora

- § 187 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech
- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 501/2002 Sb. a České účetní standardy pro finanční instituce,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.



Zpráva nezávislého auditora

určená podílníkům a statutárnímu orgánu obhospodařovatele podílového fondu

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podílového fondu **NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.** (dále také jen "Fond"), tj. rozvahy a podrozvahy k rozvahovému dni 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 a přílohy k této účetní závěrce, včetně popisu použitých podstatných účetních metod a dalších vysvětlujících informací.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podílového fondu NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s. k 31.12.2017 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán obhospodařovatele.

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu obhospodařovatele podílového fondu za účetní závěrku

Statutární orgán obhospodařovatele podílového fondu je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.



Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán obhospodařovatele podílového fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy obhospodařovatel plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada obhospodařovatele podílového fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol obhospodařovatelem Fondu.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti obhospodařovatel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky obhospodařovatelem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 obhospodařovatele fondu 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.

V Praze dne 27. dubna 2018




FSG Finaudit, s.r.o.
 třída Svobody 645/2, Olomouc,
 auditorské oprávnění společnosti KAČR č. 154
Ing. Jakub Šteinfeld
 auditor odpovědný za vypracování
 zprávy jménem společnosti,
 auditorské oprávnění KAČR č. 2014



NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále jen jako „Investiční fond nebo „Fond“) je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Fond vznikl na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2015/090634/ČNB/570 ze dne 18. srpna 2015, jež nabylo právní moci téhož dne.

Fond vznikl jako fond kvalifikovaných investorů § 95 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve formě otevřeného podílového fondu. Je zapsán v seznamu podílových fondů vedeném ČNB dle § 597 písm. b) zákona 240/2013 Sb. jako otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů. Fond byl zřízen na dobu neurčitou.

Fond nemá právní subjektivitu, majetek fondu obhospodařuje vlastním jménem na účet Fondu REDSIDE investiční společnost, a.s. Samotný Fond nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti spojené s administrací a obhospodařováním zajišťuje REDSIDE investiční společnost, a.s.

Strategie fondu

Fond je otevřeným fondem kvalifikovaných investorů patřící do kategorie subjektů kolektivního investování. Jeho cílem je setrvalé zhodnocování prostředků podílníků fondu (kvalifikovaných investorů), a to zejména na základě přímých či nepřímých investic do nových projektů a rozvoje podnikatelských záměrů, především v oblasti nemovitostí a nemovitostních společností, preferenčně, nikoliv však výlučně, se zaměřením na hoteliérství a rezidenční projekty. Zaměřuje se jak na investice v České republice, tak v rámci Evropské unie. Výnosy investic by měly převážně vyplývat z podílu na zisku těchto projektů, případně z úroků z poskytnutých úvěrů. Část zisků plynoucích z portfolia fondu bude také v souladu s investičním cílem dále reinvestována.

Podílové listy

Vydávání podílových listů fondu bylo investiční společností, jakožto emitentem, zahájeno dne 17. prosince 2015 s přiděleným kódem ISIN CZ0008474822. Depozitářem fondu je Česká spořitelna, a.s.

Ke dni 31. prosince 2017 společnost evidovala 45.500.000 ks vydaných podílových listů v zaknihované podobě s nominální hodnotou 1 EUR.

Základní údaje o obhospodařovateli (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, spisová značka B 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

29.06.2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti investiční společnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.4.2013, jež nabylo právní moci dne 29.4.2013. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

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 podílového listu Fondu,
- zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- vedení seznamu vlastníků podílových listů vydávaných Fondem,
- rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu,
- zajišťování vydávání a odkupování podílových listů vydávaných Fondem,
- vyhotovení a aktualizace výroční zprávy Fondu,
- vyhotovení propagačního sdělení Fondu,
- uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům Fondu a jiným osobám,
- oznamování údajů a poskytování dokumentů ČNB nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu
- rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- vedení evidence o vydávání a odkupování podílových listů vydávaných Fondem,
- nabízení investic do Fondu.

Předmět podnikání investiční společnosti

- činnost investiční společnosti dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávaná na základě povolení České národní banky ze dne 26.04.2013, jež nabylo právní moci dne 29.04.2013.

Členové představenstva a dozorčí rady investiční společnosti k 31. prosinci 2017

Představenstvo

Předseda představenstva	Rudolf Vřešťál	od 29. června 2012
Člen představenstva	Ing. Juraj Dvořák	od 31. července 2014
Člen představenstva	Ing. Radek Široký	od 10. června 2014
Člen představenstva	Ing. Karel Krhovský	od 01. ledna 2018

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Petra Rychnovská	od 29. června 2013
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Studnička	od 10. června 2014
Člen dozorčí rady	Ing. Karel Krhovský	od 30. června 2016
Člen dozorčí rady	Ing. Šárka Burgetová	od 01. ledna 2018

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

Od 1. ledna 2018 nahradil člena představenstva Radka Šírokého Karel Krhovský.

Od 1. ledna 2018 nahradila člena dozorčí rady Karla Krhovského Šárka Burgetová.

Způsob jednání investiční společnosti

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

Akcionáři a akcie investiční společnosti

Ke konci sledovaného účetního období byla hlavním akcionářem společnost:

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

Akcionář vlastní 76 ks z celkového počtu 84 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 100 000,-

Organizační struktura fondu

Fond je řízen investiční společností. Shromáždění podílníků se nezřizuje.

V průběhu sledovaného účetního období nebyly zapsány žádné změny v obchodním rejstříku investiční společnosti.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní jednotka ní součástí konsolidačního celku J & T BANKA, a.s.

Kategorie účetní jednotky:

Podle kategorizace provedené k 1. lednu 2017 z údajů účetní závěrky ke 31. prosinci 2016 jde o mikro účetní jednotku. Na základě § 187 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění platných předpisů, podléhá účetní závěrka investičního fondu povinnému statutárnímu auditu (bez ohledu na kategorii účetní jednotky).

Rozvahový den: 31. prosinec 2017

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27. dubna 2018

Účetní období: 1. ledna 2017 až 31. prosince 2017 (kalendářní rok)

Minulé účetní období: 1. ledna 2016 až 31. prosince 2016 (kalendářní rok)

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

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

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

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

(b) Cenné papíry

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

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

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

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou jsou oceňovány reálnou hodnotou.

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

Realizovatelné cenné papíry

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

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

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

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

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

Cenné papíry držené do splatnosti

Cenné papíry v tomto portfoliu mohou být pouze dluhové cenné papíry, které má účetní jednotka zřejmý úmysl a schopnost držet do splatnosti.

Cenné papíry v tomto portfoliu jsou oceněny v naběhlé hodnotě, kdy časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto cenných papírů. Úrokový výnos je vykazován v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Dluhové cenné papíry neurčené k obchodování

Dluhové cenné papíry neurčené k obchodování nejsou cenným papírem drženým do splatnosti, avšak oceňují se jako cenné papíry držené do splatnosti. Dluhové cenné papíry neurčené k obchodování jsou vykázány v položce „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami“ nebo „Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen“.

Reálná hodnota

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

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

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

Upravená hodnota cenného papíru se může rovnat:

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

Úrokový výnos

Úrokovým výnosem se:

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

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

(c) Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

- a) je většinovým společníkem, nebo

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

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

Účasti s podstatným vlivem

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

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

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

Ocenění účastí

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

(d) Pohledávky

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

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

Pohledávky z obchodního styku

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

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

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

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

Pohledávky určené k obchodování

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

Pohledávky z podřízených úvěrů

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

(e) Tvorba rezerv

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

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

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

(f) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v historické pořizovací ceně a odpisován rovnoměrně po odhadované dobu životnosti.

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

(g) Přepočet cizí měny

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

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

(h) Zdanění

Splatná daň

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

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

Odložená daň

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

(i) Leasing

Společnost neeviduje žádný majetek pocházející z finančního či operativního leasingu.

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

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

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období 2017 společnost zavedla zajišťovací účetnictví z důvodu omezení účetního nesouladu dopadů kurzových rozdílů z přepočtu majetkových účastí aktuálním kurzem do vlastního kapitálu a z přepočtu vydaných podílových listů do výkazu zisku a ztráty. Pro zajišťovací účetnictví byla použita metoda zajištění reálné hodnoty.

5. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů		
z úvěrů	329	35
z dluhových cenných papírů		
ostatní		
Celkem	329	35
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Čistý úrokový výnos	0	0

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

6. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z poplatků a provizí z operací s cennými papíry	0	0
Celkem	0	0
Náklady na poplatky a provize ostatní	2 214	2 185
Celkem	2 214	2 185

Fond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování, přičemž tyto poplatky jsou vypočteny v souladu se statutem Fondu ve výši 150 tis. Kč měsíčně.

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2017	2016
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	67 341	550
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	67 762	597
Celkem	-421	-47

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na audit	48	54
Zřizovací výdaje	0	0
Ostatní (znalecké posudky, překlady)	108	59
Ostatní správní náklady	156	113
Celkem	156	113

9. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Fond neměl v roce 2017 ani v roce 2016 žádné mimořádné výnosy ani náklady.

10. VÝNOSY A NÁKLADY Z OPERACÍ SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neměl v roce 2017 ani v roce 2016 žádné výnosy ani náklady se spřízněnými osobami.

11. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond neměl v roce 2017 ani v roce 2016 žádné pohledávky a závazky se spřízněnými osobami.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Běžné účty (nostro účty)	1 114	3 466
Pohledávky za bankami v čisté výši	1 114	3 466

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky z podřízených úvěrů poskytnutých účastem s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Pohledávky z podřízených úvěrů (postupná cena včetně úroků a kurzového přecenění)	657 098	695 176
- znalecké přecenění na reálnou hodnotu	196	207
Krátkodobé úločky u nebankovních subjektů	10 568	10 843
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	667 862	706 226

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

Fond k rozvahovému dni nevlastní dluhové cenné papíry.

15. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

(a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

tis. Kč			
Obchodní firma	Sídlo	Podíl na VK	Účetní hodnota tis. Kč
K 31. prosinci 2017			
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	Slovenská republika	100 %	200 711
BHP Tatry, s.r.o.	Slovenská republika	100 %	42 820
Celkem			243 531
K 31. prosinci 2016			
DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o.	Slovenská republika	100 %	348 899
BHP Tatry, s.r.o.	Slovenská republika	100 %	180 135
Celkem			529 034

Hlavní činností vlastněných společností je podnikání v oblasti hotelnictví.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

16. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
- Odložená daňová pohledávka	0	0
Celkem	0	0

17. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Ostatní věřitelé – dodavatelé	331	182
Dohadné účty pasivní – dodavatelé	339	345
Odložený daňový závazek z přecenění aktiv	0	574
Závazek – daň z příjmů právnických osob	0	0
Celkem	670	1 101

18. VLASTNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Vlastní kapitál Fondu (tis. Kč)	911 837	1 237 625
Počet vydaných podílových listů (kusy) v nominální hodnotě EUR 1,00	45 500 000	45 500 000
Vlastní kapitál na jeden podílový list (EUR)	0,7847	1,0067

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv Fondu připadající na jeden emitovaný podílový list vyjádřena v měně podílového listu za použití kurzu vyhlášeného Českou národní bankou s platností k 31.12.2017.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

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

Fond navrhuje rozdělení výsledku hospodaření po zdanění za rok 2017 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Povinný rezervní fond	Kapitálové fondy a Ostatní fondy ze zisku
Zisk/ztráta za rok 2017	-2 485	-2 696		
Návrh rozdělení zisku za rok 2016:				
Převod do fondů	-	-	-	-
Podíly na zisku	-	-	-	-
Převod do neuhrazených ztrát minulých období	-2 696	2 696	-	-
	-5 181	0	-	-

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2017	2016
Daň splatná za běžné účetní období/tvorba rezervy	0	0
Daň odložená (+ daňový závazek/- daňová pohledávka)	0	574
Celkem	0	574

Odložená daňová pohledávka/odložený daňový závazek vyplývá z přecenění úvěrových pohledávek, ostatních pohledávek a přecenění účastí na reálnou hodnotu.

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2017	2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-2 485	-2 333
Výnosy nepodléhající zdanění		-
Daňově neodčitelné náklady		-
Použité slevy na dani a zápočty		-
Ostatní položky		-
Mezisoučet	-2 485	-2 333
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

21. HODNOTY PŘEDANÉ DO ÚSCHOVY, DO SPRÁVY A K ULOŽENÍ

Fond neeviduje k rozvahovému dni žádné hodnoty předané do úschovy.

22. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31.12.2017	31.12.2016
Peněžní prostředky	1 114	3 466
Dluhopisy	-	-
Účasti s podstatným vlivem	243 531	529 034
Pohledávky za nebankovními subjekty	667 862	706 226
Celkem	912 507	1 238 726

Fond je nesamosprávný a všechna aktiva jsou předána do obhospodařování investiční společnosti. Uvedené hodnoty jsou vykázány v rozvaze fondu.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

23. FINANČNÍ NÁSTROJE

(a) Tržní riziko

Fond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od nabyvatelů podílových listů a investuje je prostřednictvím přímých či nepřímých investic do nových projektů a rozvoje podnikatelských záměrů zejména v oblasti nemovitostí zaměřené na segment hoteliérství.

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

(b) Riziko likvidity

Fond je vystaven riziku povinného odkupování podílových listů ze strany svých podílníků. Peněžní prostředky podílníků jsou vykazány ve vlastním kapitálu Fondu. Dále riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2017, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla přijata žádná mimořádná opatření.

Zbytková splatnost majetku a dluhů Banky

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 2017						
Pohledávky za bankami	1 114	-	-	-	-	1 114
Pohledávky za nebankovními subjekty	10 568	-	657 294	-	-	667 862
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	243 531	243 531
Celkem	11 682	-	657 294		243 531	912 507
Ostatní pasiva	-	-	-	-	670	670
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	-	-	911 837	911 837
Celkem	-	-	-	-	912 507	912 507
Gap	11 682	-	657 294		(668 976)	-
Kumulativní gap	11 682	-	11 682		-	-

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu (pokračování)

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

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

(c) Úrokové riziko

Úrokové riziko vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období 2017 nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebylo tudíž zapotřebí přijmout žádná opatření.

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Pohledávky za bankami	1 114	-	-	-	1 114
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	10 568	-	657 294	-	667 862
Celkem	11 682	-	657 294	-	668 976
Úrokově citlivá pasiva					
Celkem	11 682	-	657 294	-	668 976
Gap	11 682	-	657 294	-	668 976
Kumulativní gap	11 682	-	668 976	-	0

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze Fondu.

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu (pokračování)

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami uvedenými v rozvaze Fondu.

(d) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota aktiv a závazků může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než je aktuální eurová měna podílového listu. Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně.

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
K 31. prosinci 2017			
Pohledávky za bankami	961	153	1 114
Pohledávky za nebankovními subjekty	667 862	-	667 862
Účasti s rozhodujícím vlivem	243 531	-	243 531
Celkem	912 354	153	912 507
Ostatní pasiva		670	670
Vlastní kapitál	917 018	-5 181	911 837
Celkem	917 018	-4 511	912 507
Čistá devizová pozice	10 612	-4 358	

NOVA Hotels otevřený podílový fond

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2017

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Fondu známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

V následujícím účetním období došlo ke změnám v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Člen představenstva:

Ing. Karel Krhovský, den vzniku členství 1. ledna 2018

Ing. Radek Širový, den zániku členství 1. ledna 2018

Člen dozorčí rady:

Ing. Šárka Burgetová, den vzniku členství 1. ledna 2018

Ing. Karel Krhovský, den zániku členství 1. ledna 2018

Účetní závěrka sestavena dne:	REDSIDE investiční společnost, a.s. statutární orgán IČ: 24244601 DIČ: CZ24244601 Ing. Karel Krhovský Rudolf Vřešťál	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Ing. Karel Krhovský	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Ing. Karel Krhovský
27.4.2018	 		