

Zápis z jednání řádné valné hromady

společnosti **NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem Praha 1 – Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 04331869, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 20886 (dále jen „**Společnost**“), která vytváří podfond **NOVA Real Estate – podfond 1** (dále jen „**podfond**“) (dále jen „**valná hromada**“).

Valná hromada Společnosti se konala dne 28. června 2019 od 8.00 hod. v sídle Společnosti, na adrese Praha 1 – Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00.

Přítomní akcionáři Společnosti se zapisovali do listiny přítomných akcionářů, která je přiložena jako **Příloha č. 1** tohoto zápisu (dále jen „**Listina přítomných**“).

I. Zahájení valné hromady a kontrola usnášeníschopnosti

Jednání valné hromady Společnosti zahájila z pověření statutárního ředitele Společnosti jako svolavatele valné hromady slečna Izabela Zaťková, narozená 4.8.1989, trvale bytem Bátka 3, 980 21, Slovenská republika, která řídila valnou hromadu do zvolení jejího předsedy a dalších orgánů valné hromady Společnosti.

Slečna Izabela Zaťková přivítala přítomné akcionáře a pány Rudolfa Vřešťála a Karla Krhovského, jako pověřené zmocněnce, kteří zastupují statutárního ředitele Společnosti, společnost REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 24244601, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 18362 (dále jen „**Statutární ředitel**“).

Následně Izabela Zaťková konstatovala, že valná hromada byla svolaná Statutárním ředitelem v souladu s článkem 16. stanov Společnosti, a to písemnou pozvánkou, která byla uveřejněna na internetových stránkách www.redsidefunds.com a byla i odeslána na adresu akcionářů uvedenou v seznamu akcionářů Společnosti. Dále konstatovala, že Společnost v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), zveřejnila na internetových stránkách www.redsidefunds.com dokumenty, které byly taktéž k dispozici v sídle Společnosti a které budou předmětem jednání valné hromady:

- Výroční zpráva Společnosti a podfondu za rok 2018
- Zpráva o vztazích Společnosti za rok 2018
- Stanovisko správní rady Společnosti ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018
- Účetní závěrky Společnosti a podfondu za rok 2018 a
- Zpráva Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018.

Dále Izabela Zaťková konstatovala, že rozhodný den k účasti na valné hromadě Společnosti byl pro všechny akcionáře (tj. akcionáře Společnosti a podfondu) stanoven stejně, na den 21.6.2019 v souladu s § 405 ZOK. Následně seznámila akcionáře s informací, že rozhodný den k účasti na valné hromadě znamená, že pouze osoba, která byla k tomuto dni zapsána v

seznamu akcionářů Společnosti, může uplatňovat vůči Společnosti právo účastnit se valné hromady Společnosti.

Dále konstatovala, že v souladu se stanovami Společnosti, akcionáři vlastníci investiční akcie nemají s investiční akcií spojeno hlasovací právo, kromě případů stanovených zákonem nebo stanovami Společnosti. Dále uvedla, že jelikož na pořadu valné hromady takovéto záležitosti zařazené nejsou, hlasovací právo na valné hromadě má jenom akcionář vlastníci zakladatelské akcie Společnosti. Následně vyzvala akcionáře s investičními akciemi, aby kdykoliv přispěli do debaty svými návrhy a připomínkami.

Dále konstatovala, že v souladu s článkem 18. stanov Společnosti valná hromada je schopna usnášet se, pokud je přítomno nejméně 30 % akcionářů, kteří vlastní akcie, se kterými je spojeno hlasovací právo. K přijetí usnesení v jednotlivých bodech programu valné hromady se ve smyslu článku 18. stanov Společnosti vyžaduje většina hlasů přítomných akcionářů. Dále uvedla, že hlasování se děje aklamací a sčítání hlasů vykonává zvolený skrutátor.

Následně konstatovala, že podle Listiny přítomných vyplývá, že valné hromady se účastní akcionář vlastníci 100 % zakladatelských akcií, tzn. 100% hlasovacích práv, a to společnost REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále jen „**Akcionář s hlasovacími právy**“), která vlastní 20 kusů kusových akcií Společnosti na jméno v listinné podobě, tzn. že má 20 hlasů, jelikož na každou zakladatelskou akcií připadá 1 hlas, v důsledku čehož je valná hromada usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí v souladu se stanovami Společnosti a příslušnými ustanoveními ZOK.

Následně Izabela Zat'ková přednesla pořad valné hromady:

- 1. Volba orgánů valné hromady**
- 2. Projednání výroční zprávy Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy o vztazích Společnosti, zprávy auditora a zprávy Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018**
- 3. Projednání stanoviska správní rady Společnosti ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018**
- 4. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a podfondu za rok 2018**
- 5. Rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a podfondu za rok 2018**
- 6. Schválení auditora Společnosti a podfondu pro rok 2019**
- 7. Závěr**

Bod č. 1 pořadu valné hromady: "Volba orgánů valné hromady"

Izabela Zatřková konstatovala, že dle článku 18. stanov Společnosti valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu z valné hromady bude jedna osoba. Valná hromada může rovněž rozhodnout, že předseda valné hromady provádí rovněž sčítání hlasů, neohrozí-li to řádný průběh valné hromady. Na základě tohoto Statutární ředitel navrhl na volbu orgánů valné hromady následovně osoby:

za předsedu valné hromady, ověřovatele zápisu a osobu pověřenou sčítáním hlasů: Izabelu Zatřkovou, narozenou 4.8.1989, bytem Bátka 3, 980 21, Slovenská republika a

za zapisovatele: Terezu Plhovou, narozenou 14.4.1989, bytem Na Jarově 11, Praha 3, 130 00.

Izabela Zatřková se dotázala přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení, protesty nebo připomínky k navrhované volbě orgánů valné hromady. Nebylo tomu tak. Dala tedy hlasovat o schválení následujícího usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

*„Valná hromada Společnosti volí za předsedu valné hromady, za ověřovatele zápisu a osobu pověřenou sčítáním hlasů **Izabelu Zatřkovou**, narozenou 4.8.1989, bytem Bátka 3, 980 21, Slovenská republika a za zapisovatele **Terezu Plhovou**, narozenou 14.4.1989, bytem Na Jarově 11, Praha 3, 130 00.“*

Izabela Zatřková konstatovala, že Akcionář s hlasovacími právy je přítomen na valné hromadě, takže valná hromada je způsobilá k přijetí rozhodnutí.

Výsledky hlasování byly tyto:

Přítomni	100% hlasů akcionářů
Pro	100% hlasů přítomných akcionářů
Proti	0% hlasů přítomných akcionářů
Zdržel se	0% hlasů přítomných akcionářů

Výsledek hlasování byl zjištěn aklamací, tj. zvednutím ruky zástupců Akcionáře s hlasovacími právy a jejich prohlášením, že hlasují pro přijetí návrhu.

Izabela Zatřková konstatovala, že orgány valné hromady byly zvoleny 100 % hlasů přítomných akcionářů a že zvolené osoby jsou přítomné na zasedání valné hromady. Následně se Izabela Zatřková ujala své funkce předsedkyně valné hromady.

Bod č. 2 pořadu valné hromady: „Projednání výroční zprávy Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy o vztazích Společnosti, zprávy auditora a zprávy Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018“

Předsedkyně valné hromady předložila valné hromadě Společnosti k projednání auditovanou výroční zprávu Společnosti a podfondu za rok 2018, včetně zprávy o vztazích Společnosti, zprávu auditora a zprávu Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018. Předsedkyně zároveň konstatovala, že akcionáři měli tyto dokumenty k dispozici na internetových stránkách www.redsidefunds.com a taktéž v sídle Společnosti. Výroční zpráva Společnosti a podfondu byla k dispozici i na samotné valné hromadě. Navíc, stanovisko správní rady Společnosti ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 a zprávu Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu v roce 2018 měli přítomní akcionáři připravené i ve složkách na samotné valné hromadě. Předsedkyně konstatovala, že řádné účetní závěrky Společnosti a podfondu byly ověřeny auditorem bez výhrad a že hlavní údaje účetních závěrek Společnosti a podfondu za rok 2018 byli shrnuty aj v pozvánce na tuto valnou hromadu.

Následně předsedkyně poprosila pana Rudolfa Vřešťála, pověřeného zmocněnce Statutárního ředitele Společnosti, aby v krátkosti okomentoval hlavní události a výkonnost podfondu za rok 2018. Pan Rudolf Vřešťál odprezentoval činnost a investiční strategii podfondu Společnosti. Po prezentaci se předsedkyně dotázala přítomných akcionářů, zda mají k výroční zprávě Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018, k zprávě nezávislého auditora a k zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 jakékoliv připomínky, návrhy či protinávrhy.

Vzhledem k tomu, že žádné připomínky, návrhy či protinávrhy ze strany akcionářů vzneseny nebyly, předsedkyně valné hromady přednesla návrh Statutárního ředitele, aby valná hromada přijala následující usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

*„Valná hromada **projednala a bere na vědomí** výroční zprávu Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy o vztazích Společnosti, zprávu auditora a zprávu Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018.“*

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že Akcionář s hlasovacími právy je přítomen na valné hromadě, takže valná hromada je způsobilá k přijetí rozhodnutí. O návrhu výše uvedeného usnesení dala tedy hlasovat.

Výsledky hlasování byly tyto:

Přítomni	100% hlasů akcionářů
Pro	100% hlasů přítomných akcionářů
Proti	0% hlasů přítomných akcionářů
Zdržel se	0% hlasů přítomných akcionářů

Výsledek hlasování byl zjištěn aklamací, tj. zvednutím ruky zástupců Akcionáře s hlasovacími právy a jejich prohlášením, že hlasují pro přijetí návrhu.

Vzhledem k tomu, že nebyly předneseny žádné protinávrhy ani protesty, výše uvedené usnesení bylo jednomyslně přijato.

Předsedkyně valné hromady následně konstatovala, že valná hromada projednala a vzala na vědomí výroční zprávu Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích Společnosti za rok 2018 bez jakýchkoliv připomínek.

Výroční zpráva Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy o vztazích Společnosti, zpráva auditora a zpráva Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018 tvoří **Přílohu č. 2** tohoto zápisu.

Bod č. 3 pořadu valné hromady: „Projednání stanoviska správní rady Společnosti ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018“

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 bylo akcionářům k dispozici na internetových stránkách www.redsidefunds.com a taktéž v sídle Společnosti. Stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 měli přítomní akcionáři k dispozici aj ve složkách na samotné valné hromadě.

Předsedkyně valné hromady dále přednesla stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 a zprávu (vyjádření) správní rady k řádné účetní závěrce za rok 2018 a k návrhu na rozdělení zisku a konstatovala, že správní rada Společnosti podrobně přezkoumala a ověřila zprávu o vztazích za rok 2018 a konstatovala, že zpráva o vztazích věcně a pravdivě informuje o těchto vztazích a nemá k ní žádné výhrady. Dále předsedkyně valné hromady konstatovala, že správní rada podrobně projednala a přezkoumala účetní závěrku Společnosti a podfondu za rok 2018 a návrh na rozdělení zisku s konstatováním, že účetní závěrka byla řádně provedena v souladu s platnými právními a účetními předpisy.

Předsedkyně valné hromady se dotázala přítomných akcionářů, zda mají ke zprávě správní rady Společnosti jakékoliv připomínky, návrhy či protinávrhy.

Vzhledem k tomu, že žádné připomínky, návrhy či protinávrhy ze strany akcionářů vzneseny nebyly, předsedkyně valné hromady přednesla návrh Statutárního ředitele, aby valná hromada přijala následující usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

*„Valná hromada **projednala a bere na vědomí** stanovisko správní rady Společnosti ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 a zprávu správní rady k řádné účetní závěrce za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018 a k návrhu na rozdělení zisku Společnosti a podfondu (zprávu správní rady o své činnosti).“*

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že Akcionář s hlasovacími právy je přítomen na valné hromadě, takže valná hromada je způsobilá k přijetí rozhodnutí. O návrhu výše uvedeného usnesení dala tedy hlasovat.

Výsledky hlasování byly tyto:

Přítomni	100% hlasů akcionářů
Pro	100% hlasů přítomných akcionářů
Proti	0% hlasů přítomných akcionářů
Zdržel se	0% hlasů přítomných akcionářů

Výsledek hlasování byl zjištěn aklamací, tj. zvednutím ruky zástupců Akcionáře s hlasovacími právy a jejich prohlášením, že hlasují pro přijetí návrhu.

Vzhledem k tomu, že nebyly předneseny žádné protinávhrhy ani protesty, výše uvedené usnesení bylo jednomyslně přijato.

Předsedkyně valné hromady následně konstatovala, že valná hromada projednala a vzala na vědomí stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích Společnosti a nemá k ní žádné připomínky.

Stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích Společnosti za rok 2018 tvoří **Přílohu č. 3** tohoto zápisu.

Bod č. 4 pořadu valné hromady: „Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a podfondu za rok 2018“

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že v rámci bodu 2. programu jednání valné hromady byli přítomní akcionáři seznámeni se základními údaji účetní závěrky Společnosti a podfondu a s hospodářskými výsledky Společnosti a podfondu za rok 2018. Předsedkyně valné hromady konstatovala, že řádná účetní závěrka Společnosti a podfondu za rok 2018 je akcionářům k dispozici na samotné valné hromadě.

Předsedkyně valné hromady předložila návrh Statutárního ředitele Společnosti na schválení auditované účetní závěrky Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018. Předsedkyně valné hromady se poté dotázala akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávhrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení nebo protesty. Nebylo tomu tak.

Po seznámení akcionářů s hlavními údaji účetní závěrky Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018 přednesla předsedkyně valné hromady návrh Statutárního ředitele, aby valná hromada přijala následující usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

*„Valná hromada **schvaluje** auditovanou řádnou účetní závěrku Společnosti za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018, která tvoří součást Přílohy č. 2 tohoto zápisu.*

*Valná hromada **schvaluje** auditovanou řádnou účetní závěrku podfondu za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018, která tvoří součást Přílohy č. 2 tohoto zápisu.“*

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že Akcionář s hlasovacími právy je přítomen na valné hromadě, takže valná hromada je způsobilá k přijetí rozhodnutí. O návrhu výše uvedeného usnesení dala tedy hlasovat.

Výsledky hlasování byly tyto:

Přítomni	100% hlasů akcionářů
Pro	100% hlasů přítomných akcionářů
Proti	0% hlasů přítomných akcionářů
Zdržel se	0% hlasů přítomných akcionářů

Výsledek hlasování byl zjištěn aklamací, tj. zvednutím ruky zástupců Akcionáře s hlasovacími právy a jejich prohlášením, že hlasují pro přijetí návrhu.

Vzhledem k tomu, že nebyly předneseny žádné protinávryhy ani protesty, výše uvedené usnesení bylo jednomyslně přijato.

Předsedkyně valné hromady následně konstatovala, že valná hromada schválila auditovanou řádnou účetní závěrku Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018.

Řádná účetní závěrka Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018 tvoří součást **Přílohy č. 2** tohoto zápisu.

Bod č. 5 pořadu valné hromady: „Rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a podfondu za rok 2018“

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že v rámci bodu 2. programu jednání valné hromady byli přítomní akcionáři seznámeni s hospodářskými výsledky Společnosti a podfondu za rok 2018.

Předsedkyně valné hromady poté přednesla návrh Statutárního ředitele Společnosti na rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a podfondu za rok 2018 a návrh na přijetí následujícího usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

„Valná hromada rozhoduje a bere na vědomí, že hospodářský výsledek Společnosti za rok 2018 činí 0 Kč.

Valná hromada rozhoduje, že účetní zisk podfondu za rok 2018 ve výši 44.355.287,13 Kč bude použit k úhradě ztráty z předchozích období ve výši 1.893.566,54 Kč a zbývající část ve výši 42.461.720,59 Kč spolu s částí nerozděleného zisku předchozích období bude použita na vyplacení dividend akcionářům ve výši 67.519.270,10 Kč. Hodnota vyplacené dividendy na 1 kus investiční akcie podfondu činí 0,1273 EUR v EUR třídě a 0,0253 Kč v CZK třídě.“

Předsedkyně valné hromady se dotázala akcionářů na jiné návrhy či protinávryhy k navrhovanému rozdělení zisku za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018 a následně konstatovala, že žádné protinávryhy nejsou.

Předsedkyně valné hromady konstatovala, že Akcionář s hlasovacími právy je přítomen na valné hromadě, takže valná hromada je způsobilá k přijetí rozhodnutí. O návrhu výše uvedeného usnesení dala tedy hlasovat.

Výsledky hlasování byly tyto:

Přítomni	100% hlasů akcionářů
Pro	100% hlasů přítomných akcionářů
Proti	0% hlasů přítomných akcionářů
Zdržel se	0% hlasů přítomných akcionářů

Výsledek hlasování byl zjištěn aklamací, tj. zvednutím ruky zástupců Akcionáře s hlasovacími právy a jejich prohlášením, že hlasují pro přijetí návrhu.

Vzhledem k tomu, že nebyly předneseny žádné protinávryhly ani protesty, výše uvedené usnesení bylo jednomyslně přijato.

Předsdkyně valné hromady následně konstatovala, že valná hromada rozhodla o rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a podfondu za rok 2018.

Řádná účetní závěrka Společnosti a podfondu je součástí **Přílohy č. 2** tohoto zápisu a návrh Statutárního ředitele na rozdělení zisku Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018 je **Přílohou č. 4** tohoto zápisu.

Bod č. 6 pořadu valné hromady: „Schválení auditora Společnosti a podfondu pro rok 2019“

Předsdkyně valné hromady přednesla doporučení správní rady Společnosti a návrh Statutárního ředitele Společnosti na schválení auditora Společnosti a podfondu za rok 2019 a návrh na přijetí následujícího usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

*„Valná hromada **schvaluje a určuje** auditorem pro ověření řádné účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2019 za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 společnost **PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.**, IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.*

*Valná hromada **schvaluje a určuje** auditorem pro ověření řádné účetní závěrky podfondu k 31. 12. 2019 za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 společnost **PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.**, IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.“*

Předsdkyně valné hromady se dotázala akcionářů, zda mají návrhy či protinávryhly k navrhovanému auditorovi k ověření účetní závěrky Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019 a následně konstatovala, že žádné protinávryhly nejsou.

Předsdkyně valné hromady konstatovala, že Akcionář s hlasovacími právy je přítomen na valné hromadě, takže valná hromada je způsobilá k přijetí rozhodnutí. O návrhu výše uvedeného usnesení dala tedy hlasovat.

Výsledky hlasování byly tyto:

Přítomni	100% hlasů akcionářů
Pro	100% hlasů přítomných akcionářů
Proti	0% hlasů přítomných akcionářů
Zdržel se	0% hlasů přítomných akcionářů

Výsledek hlasování byl zjištěn aklamací, tj. zvednutím ruky zástupců Akcionáře s hlasovacími právy a jejich prohlášením, že hlasují pro přijetí návrhu.

Vzhledem k tomu, že nebyly předneseny žádné protinávhrhy ani protesty, výše uvedené usnesení bylo jednomyslně přijato.

Předsedkyně valné hromady následně konstatovala, že valná hromada schválila a určila auditora pro ověření řádné účetní závěrky Společnosti a podfondu pro rok 2019.

Bod č. 7 pořadu valné hromady: „Závěr valné hromady“

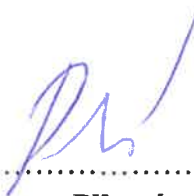
Předsedkyně valné hromady uvedla, že o jednání valné hromady bude vyhotoven zápis, který bude zaslán akcionářům, kteří o to požádají, a to na jejich náklady.

Předsedkyně valné hromady uvedla, že tím byly vyčerpány všechny body programu jednání valné hromady a dotázala se akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení či připomínky. Nebylo tomu tak. Předsedkyně valné hromady poděkovala akcionářům a dalším přítomným za účast a v 9.00 hod. ukončila jednání valné hromady.

V Praze, dne 3. července 2019



.....
Izabela Zat'ková
předseda valné hromady
ověřovatel zápisu
skrutátor



.....
Tereza Plhová
zapisovatel

PŘÍLOHA 1
Listina přítomných akcionářů

Listina přítomných akcionářů

na řádné valné hromadě společnosti **NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 043 31 869, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20886, svolané na den 28. června 2019 od 8.00 hod. v sídle společnosti, na adrese V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

Jméno a bydliště akcionáře-fyzické osoby nebo název a sídlo akcionáře-právnícké osoby	Stejně údaje o zmocněnci akcionáře	Číslo listinných akcií akcionáře	Počet zakladatelských akcií jež opravňují akcionáře k hlasování	Počet investičních akcií jež neopravňují akcionáře k hlasování	Počet hlasů spojených se zakladatelskými akciemi	Podpis akcionáře nebo osoby oprávněné jednat za akcionáře

1.	ZETSIDE investiční společnost, o.s. V Celnici 1031/4 11000 PRAHA 1		20	20	
2.					
3.					
4.					

5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
11.							
12.							

13.							
14.							
15.							

16.							
17.							
18.							
19.							
20.							
21.							
22.							
23.							

24.							
25.							
26.							
27.							
28.							
29.							
30.							

31.							
32.							
33.							
34.							
35.							
36.							
37.							
38.							

39.							
40.							
41.							
42.							
43.							
44.							
45.							

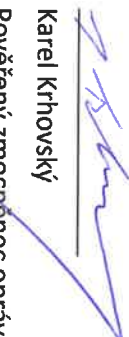
46.							
47.							
48.							
49.							
50.							
51.							
52.							

53.							
54.							
55.							
56.							
57.							
58.							
59.							

60.							
61.							
62.							
63.							
64.							
65.							
66.							

67.							
68.							
69.							
70.							
71.							
72.							
73.							

Správnost listiny přítomných potvrzuje:


Karel Krhový

Pověřený zmocněnec oprávněný jednat za statutárního ředitele společnosti

PŘÍLOHA 2

Výroční zpráva Společnosti a podfondu za rok 2018 včetně účetní závěrky, zpráva Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku Společnosti a podfondu za rok 2018, zpráva nezávislého auditora a zpráva o vztazích za rok 2018

Výroční zpráva 2018

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

parnorama
business center

OBSAH VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

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

Vážení akcionáři, obchodní přátelé,

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

Investiční nemovitosti v portfoliu Podfonde představují stabilní výnos plynoucí z dlouhodobých nájemních smluv, který v době nízkých úrokových sazeb výrazně převyšuje výnosy standardních nástrojů peněžního trhu, přičemž do značné míry zůstávají svojí povahou vhodné pro konzervativní investory. Investování do nemovitostí vždy mělo, a nejinak je tomu i nyní, středně či spíše dlouhodobý charakter.

Mezi cílové nemovitosti patří regionální obchodní centra, významné maloobchodní jednotky, kancelářské budovy, případně další oportunistické příležitosti související s realitním trhem, jako třeba průmyslové nemovitosti. Při posuzování a vyhodnocování vhodnosti transakcí ve vztahu ke stávajícímu složení portfolia a plánu jeho dalšího rozvoje je brán zřetel především na lokalitu, v níž se nemovitost nachází, délku nájemních smluv a v neposlední řadě je také bedlivě přihlíženo k technickému stavu budov. Všechny tyto faktory mají vliv na likviditu nemovitostí a výnosnost v okamžiku případného budoucího prodeje.

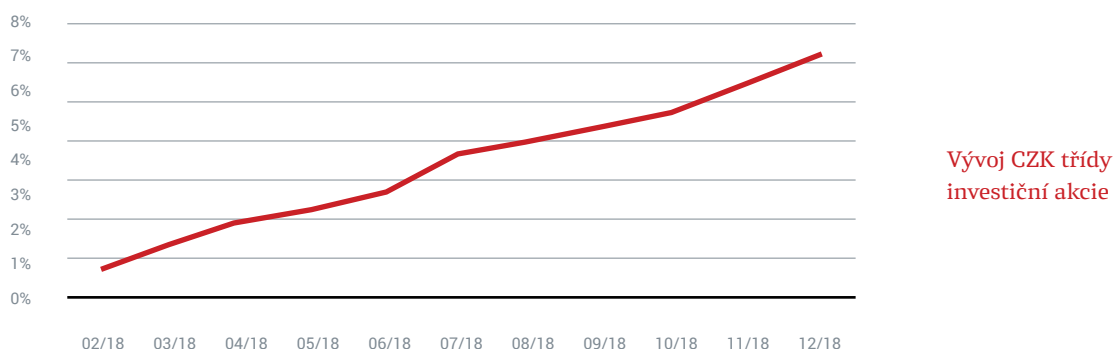
V polovině roku 2018 došlo po dokončení příslušných due diligence prověrek ze strany Podfonde k akvizici regionálně významné velkometrážní maloobchodní prodejny společnosti TESCO v Českých Budějovicích.

Tato transakce doplnila do portfolia další dlouhou nájemní smlouvu a přispěla k časové, odvětvové i místní diversifikaci portfolia, čímž činí výnos portfolia stabilnějším v čase a odolnějším vůči případným nepříznivým tržním změnám. Mezi významné nájemce v našich budovách se řadí společnosti jako Google, Hochtief, Pfizer, Porsche, CEMEX či OBI.

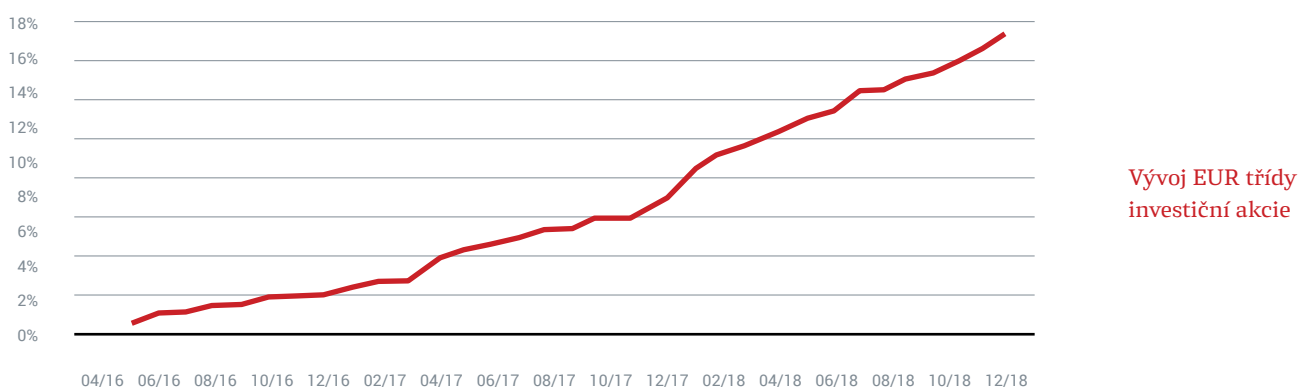
Hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie CZK třídy Podfonde činila k datu 31. 12. 2018 částku 1,0722 Kč. Grafické znázornění vývoje této hodnoty, a to od momentu první akvizice a jejího zapojení do fondu, je zobrazeno v grafu na následující straně.

V roce 2018 se nám pak podařilo po odečtení všech provozních a akvizičních nákladů meziročně zvýšit hodnotu investičních akcií Podfonde o 8,65 %.

V průběhu roku 2018 (od 1.2.2018) došlo k otevření i CZK třídy investičních akcií; investoři tak mají možnost volby měny, v níž chtějí do fondu vstoupit.



Hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie EUR třídy Podfondu činila k datu 31. 12. 2018 částku 5,4084 EUR. Grafické znázornění vývoje této hodnoty, a to od momentu první akvizice a jejího zapojení do fondu, je zobrazeno v grafu níže.



Hospodaření společnosti v roce 2018

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

Hospodaření Podfondu skončilo v roce 2018 ziskem ve výši 44 355 tis. Kč. Zisk byl realizován především v souvislosti s investicemi na realitním trhu.

Detailní informace o hospodaření Podfondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

Audit finanční pozice a výsledku hospodaření

Výsledky hospodaření Fondu a Podfondu za rok 2018 jsou ověřeny společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 021.

Výhled pro rok 2019

Hodnota spravovaného portfolia dosáhla ke konci roku 2018 hranice 247 milionů EUR.

Cílem pro rok 2019 je mírné rozšiřování existujícího portfolia Podfondu v jeho stávající struktuře či jeho částečná obměna směrem k přesnější vyváženosti mezi kancelářské objekty v Praze a regionální maloobchodní prodejny. Cílené akvizice pečlivě vybraných komerčních nemovitostí budou i nadále směřovat k diversifikaci spravovaného portfolia v rámci zvolené investiční strategie a k dalšímu posílení jeho výnosové pozice.

V procesu due diligence je nyní jedna větší regionální jednotka s potřebami pro kutily, s dlouhodobou nájemní smlouvou. Ta by měla objemově v podstatě nahradit v březnu roku 2019 prodanou kancelářskou budovu Avenir E; ta se nacházela v Praze na Nových Butovicích a svým umístěním jako jediná nezapadala do našeho kancelářského portfolia. Díky vhodné situaci na trhu, úsilí a rozvojovým investicím, které jsme budově po dobu její držby věnovali, byl prodej úspěšný.

Tyto dva kroky budou znamenat, že portfolio fondu dosáhne téměř naprosto přesně od počátku zamýšlené struktury (50:50) kanceláří v Praze a maloobchodních prodejen v regionech.

Mimo tuto skutečnost je nutno uvést, že aktuálně se v rámci dalšího růstu rozhlížíme v celém regionu CEE i po jiných typech výnosových aktiv. Fond má v plánu se zúčastnit výběrových řízení na prodej několika portfolií průmyslových nemovitostí či samostatných nemovitostí tohoto typu, a to nejen v ČR. V případě úspěšných transakcí by tak došlo jak k růstu objemu fondem spravovaného majetku, tak i k jeho další diversifikaci ve vztahu k nájemcům, ale i širšímu rozložení rizika z geograficky tržního pohledu. Výsledky těchto výběrových řízení se s ohledem na množství předmětných aktiv dají čekat spíše v druhé polovině roku 2019.

Z pohledu a z pozice společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s., jakožto obhospodařovatele a statutárního ředitele, se po úspěšně zrealizovaných akvizičních procesech v minulých letech práce a úsilí soustřeďuje na dlouhodobý rozvoj předmětných spravovaných investic a sledování trhu s cílem pokračovat v růstu tak, aby dosavadní výsledky byly dosažitelné a pro investory udržitelné i nadále.

Cílem je udržet pro investory stabilní a predikovatelné cash-flow, a to udržováním co možná nejvyšší míry pronajatosti jednotlivých nemovitostí prostřednictvím vhodné kombinace a volby bonitních nájemců, dlouhodobých nájemních smluv a aktivní práce s nájemním profilem jednotlivých objektů ve vztahu k portfoliu jako celku. K tomuto je a bude přihlášeno při všech zvažovaných budoucích akvizicích, bez ohledu na zvolený tržní sektor výnosových nemovitostí.

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

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

PROFIL NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018. 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
IČO:	04 331 869
DIČ:	CZ 04 331 869
Základní kapitál:	2 000 000 Kč, splaceno 100%
Akcie:	20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě
Čistý obchodní majetek:	1 922 tis. Kč

- 1.1. Povolení k vytvoření Fondu bylo uděleno oznámením ČNB ze dne 13. 8. 2015 číslo jednací 2015/088423/CNB/2015, které nabylo právní moci 20. 8. 2015.
- 1.2. Fond je zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeném ČNB dle § 597 písm. a) Zákona.
- 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.

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku):

Statutární ředitel a členové správní rady k 31. 12. 2018

Statutární ředitel	REDSIDE investiční společnost, a.s.	
Pověřený zmocněnec	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Pověřený zmocněnec	Ing. Karel Krhovský	od 22. února 2018
Správní rada		
Předseda správní rady	Ing. Šárka Burgetová	od 1. ledna 2018
Člen správní rady	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Člen správní rady	Ing. Jakub Trčka	od 5. ledna 2018

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

V roce 2018 byly v obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

- změna pověřeného zmocněnce statutárního ředitele
- změna předsedy správní rady
- změna členů správní rady.

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 2018 do 31. prosince 2018.
- Hospodaření Fondu skončilo v roce 2018 s výsledkem 0 tis. Kč.

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

Název	IČO	Počet akcií	Podíl na fondu
REDSIDE investiční společnost, a.s.	242 44 601	20	100
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
IČO: 64 948 242

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

9. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro Fond

V rozhodném období vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond společnost Arca Brokerage House o.c.p. a.s. (dříve SALVE INVESTMENTS, o. c. p., a.s., přejmenována k 18.8.2017) se sídlem Plynářská 7/A, Bratislava 824 63, Slovenská republika, IČO: 35 871 211, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka číslo: 3228/B, na základě Smlouvy o pověření ze dne 3. 4. 2017 v souladu s ustanovením §50 Zákona.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijali v rozhodném období členové statutárního orgánu a správní rady

10.1. Statutární ředitel

Nepřijal žádné plnění Fondu.

10.2. Správní rada

Členové správní rady nepřijali žádné plnění od Fondu.

11. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku členů statutárního orgánu a správní rady

11.1. Statutární ředitel

Statutární orgán nevlastní žádné zakladatelské akcie.

11.2. Správní rada

Členové správní rady nevlastní žádné zakladatelské akcie.

12. 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.

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, 140 92
IČO: 64 948 242

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu ve smyslu strategie a zaměření investičního fondu, poplatkové struktury, subjektů outsourcingu, vedení fondu a rizikového profilu.

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

tis. Kč	2018	2017
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	4 822	1 920
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele	10 755	7 809
Sociální a zdravotní pojištění	4 335	3 090
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	19 912	12 819

V průběhu roku 2017 a 2018 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

	2018	2017
Průměrný počet zaměstnanců	12	11
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	2018	2017
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	4 822	1 920

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.

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. 2018:

Fondový kapitál	1 922 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

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018. Tato část Výroční zprávy obsahuje údaje za správní středisko NOVA Real Estate – podfond 1.

1. Základní údaje o Podfondech

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:	2 473 879 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.

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)

Statutární ředitel a členové správní rady k 31. 12. 2018

Statutární ředitel	REDSIDE investiční společnost, a.s.	
Pověřený zmocněnec	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Pověřený zmocněnec	Ing. Karel Krhovský	od 22. února 2018
Správní rada		
Předseda správní rady	Ing. Šárka Burgetová	od 1. ledna 2018
Člen správní rady	Rudolf Vřešťál	od 20. srpna 2015
Člen správní rady	Ing. Jakub Trčka	od 5. ledna 2018

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

V roce 2018 byly v obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

- změna pověřeného zmocněnce statutárního ředitele
- změna předsedy správní rady
- změna členů správní rady.

3. 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.

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

4.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření Podfondu:

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření investičního fondu poskytuje roční účetní závěrka za období od
1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

Hospodaření Podfondu skončilo v roce 2018 se ziskem 44 355 tis. Kč. Zisk Podfondu byl realizován
prostřednictvím naběhlých úroků z podřízených pohledávek vůči ovládaným osobám. Dále byl vlastní
kapitál sledovaného období pozitivně ovlivněn oceňovacími rozdíly účastí v ovládaných osobách.

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

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

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

Název	IČO	Základní kapitál (tis. Kč)	Podíl fondu (%)
NRE Jablonec s.r.o.	03 862 984	4 010	100
NRE Hradec s.r.o.	03 818 900	210	100
NRE Znojmo s.r.o.	03 815 579	210	100
NRE Avenir s.r.o.	04 485 751	210	100
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	04 485 980	210	100
NRE South Point 16 s.r.o.	04 486 048	210	100
NRE North Point 17 s.r.o.	04 485 874	210	100
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
Celkem		5 380	

7. Osoby jednající s Podfondem ve shodě

Ve sledovaném období nejednal Podfond ve shodě s žádnou osobou.

8. Údaje o osobě depozitáře

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

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

IČO: 649 48 242

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

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

V rozhodném období vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro Podfond společnost Arca Brokerage House o.c.p. a.s. (dříve SALVE INVESTMENTS, o. c. p., a.s., přejmenována k 18.8.2017) se sídlem Plynářská 7/A, Bratislava 824 63, Slovenská republika, IČO: 35 871 211, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním

soudem Bratislava I, vložka číslo: 3228/B, na základě Smlouvy o pověření ze dne 3. 4. 2017 v souladu s ust. §50 Zákona.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijali v rozhodném období členové statutárního orgánu a správní rady

10.1. Statutární ředitel

Statutární orgán nepřijal žádné plnění od Podfondu.

10.2. Správní rada

Členové správní rady nepřijali žádné plnění od Podfondu.

11. Údaje o počtu investičních akcií Podfondu, které jsou v majetku členů statutárního orgánu a správní rady

11.1. Statutární ředitel

Statutární ředitel nevlastní žádné investiční akcie Podfondu.

11.2. Správní rada

Členové správní rady nevlastní žádné investiční akcie Podfondu.

12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období 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, 140 92

IČO: 649 48 242

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám ve statutu Fondu ve smyslu strategie a zaměření investičního fondu, poplatkové struktury, subjektů outsourcingu, vedení fondu a rizikového profilu.

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

tis. Kč	2018	2017
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	4 822	1 920
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele	10 755	7 809
Sociální a zdravotní pojištění	4 335	3 090
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	19 912	12 819

V průběhu roku 2017 a 2018 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

	2018	2017
Průměrný počet zaměstnanců	12	11
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	2018	2017
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	4 822	1 920

17. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Podfondu

V rozhodném období Podfond nezaměstnával žádného zaměstnance.

18. Investice do výzkumu a vývoje

Podfond 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

Podfond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v dané oblasti.

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

Podfond nemá organizační složku v zahraničí.

21. Fondový kapitál Podfondu

Fondový kapitál k 31. 12. 2018

Fondový kapitál	2 473 879 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií EUR třídy	15 183 088 ks
Počet vydaných investičních akcií CZK třídy	337 099 427 ks
Fondový kapitál na 1 akcii/CZK třídy	1,0722 Kč
Fondový kapitál na 1 akcii/EUR třídy	139,1311 Kč

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

V Praze dne 15. dubna 2019



Rudolf Vřešťál

pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Zpráva nezávislého auditora

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Nova Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1 („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2018 a jeho finanční výkonnosti a jeho peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. povinno posoudit, zda je Fond 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

15. dubna 2019



zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž FCCA

statutární auditor, ev. č. 1140

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

IČO: 04331869

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. dubna 2019

ROZVAHA

k 31. prosinci 2018

tis. Kč	Bod	31. 12. 2018	Opraveno 31. 12. 2017
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami - splatné na požádání	7	1 754	445
4 Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní	8, 13	299	1 551
Aktiva celkem		2 053	1 996

PASIVA			
4 Ostatní pasiva	9	132	75
8 Základní kapitál - splacený	10	2 000	2 000
14 Neuhrazená ztráta z předchozích let	13	-79	-79
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	13	0	0
Pasiva celkem		2 053	1 996

tis. Kč	Bod	31. 12. 2018	Opraveno 31. 12. 2017
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
15 Hodnoty předané k obhospodařování	11, 13	1 921	1 921

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	Bod	2018	Opraveno 2017
1 Ostatní provozní výnosy	13	128	126
5 Náklady na poplatky a provize		-9	-8
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací		-6	0
9 Správní náklady - ostatní	5	-113	-118
19 Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním	13	0	0
23 Daň z příjmů		0	0
24 Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		0	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	Bod	Základní kapitál	Opraveno Nerozdělená ztráta	Opraveno Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	13	2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2017	13	2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2018		2 000	-79	1 921

Příloha uvedená na stranách 3 až 14 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 peněží ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie podfondu ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů.

Fond je založen na dobu neurčitou.

Strategie fondu

Fond je fondem ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Hlavní činností fondu je zastřešování vytvořených podfondů, které investují v rámci jednotlivých investičních strategií podfondů dané statutem každého podfondu.

Fond zastřešuje podfondy, které investují do realit v České republice a ve střední Evropě, 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 sktruktura

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

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 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 vyplácení výnosů z majetku Fondu,
- zajišťování vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Fondem,
- vyhotovení a aktualizace výroční zprávy Fondu,
- vyhotovení propagačního sdělení Fondu,
- uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů akcionářům Fondu a jiným osobám,
- oznamování údajů a poskytování dokumentů ČNB nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu
- rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- vedení evidence o vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Fondem,
- nabízení investic do Fondu.

Předmět podnikání Investiční společnosti

činnost investiční společnosti dle Zákona vykonávaná na základě povolení České národní banky ze dne 26. 4. 2013.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Představenstvo

Rudolf Vřešťál	Předseda	od 29. června 2012
Ing. Juraj Dvořák		od 31. července 2014
Ing. Karel Krhovský		od 1. ledna 2018

Dozorčí rada

Petra Rychnovská	Předseda	od 29. června 2013
Ing. Petr Studnička		od 10. června 2014
Ing. Šárka Burgetová		od 1. ledna 2018

Způsob jednání

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

Akcionáři a akcie

K 31.12.2018 byli hlavními akcionáři:

RVR Czech, s.r.o., IČO: 24 300 136, Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00 90,48%

Arca Capital Finance Group, a.s., IČO: 50 108 361, SK - Bratislava,
Plynárenská 7/A, PSČ 821 09 9,52%

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly v obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

- změna členů představenstva
- změna členů dozorčí rady.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu byla sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb. a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a jejich historických cen. Účetní závěrka vychází z předpokladu 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. Všechny její údaje jsou v 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, tedy ke dni sjednání obchodu.

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 nevykazuje finanční závazek nebo jeho část v rozvaze. Rozdíl mezi účetní hodnotou finančního závazku, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za příslušný dluh uhrazenou se účtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Pohledávky

Pohledávky primárně vzniklé u Fondu 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 posouzení 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“.

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 pohledávek jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

(c) 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.

(d) Přepočet cizí měny

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

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB 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".

(e) Daň z přidané hodnoty

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“).

(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 nezdaňovaných výnosů, 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. Odložená daň z oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu se rovněž vykazuje jako součást oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné její uplatnění v následujících účetních obdobích.

(g) Spřízněné strany

Strana je spřízněná s fondem při splnění podmínek

a) strana

- (i) ovládá nebo spoluovládá Fond;
- (ii) má podstatný vliv na Fond; nebo
- (iii) je členem klíčového vedení Fondu.

b) strana je přidruženým podnikem Fondu.**c) strana je společným podnikem, ve kterém je Fond spoluvlastníkem****d) strana je členem klíčového managementu Fondu 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 jednatelce 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 Fondem.**

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

(h) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky jsou tvořeny výhradně pohledávkami za bankami splatnými na požádání. Fond nedisponuje žádnými peněžními ekvivalenty.

(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 prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V běžném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na audit	78	74
Ostatní správní náklady	35	44
Celkem	113	118

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

tis. Kč	2018	2017
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	299	1 551
Výnosy		
Ostatní provozní výnosy	128	126

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty (nostro účty)	1 754	445
Pohledávky za bankami v čisté výši	1 754	445

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2018	Opraveno 31. 12. 2017
Poskytnuté půjčky vytvořenému podfondu	0	1 300
Ostatní pohledávky	299	251
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	299	1 551

9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	54	2
Dohadné účty pasivní	78	73
Celkem	132	75

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 000 tis Kč. Fond vydal 20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

Jediným akcionářem je REDSIDE investiční společnost, a.s.

11. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2018	Opraveno 31. 12. 2017
Peněžní prostředky	1 754	445
Pohledávky za nebankovními subjekty	299	1 551
Ostatní pasiva	-132	-75
Celkem	1 921	1 921

12. FINANČNÍ NÁSTROJE

(a) 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.

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci Fondu ve sledovaném období v průběhu roku 2018 a 2017 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 2018					
Pohledávky za bankami	1 754	-	-	-	1 754
Pohledávky za nebankovními subjekty	299	-	-	-	299
Celkem	2 053	-	-	-	2 053
Ostatní pasiva	132	-	-	-	132
Vlastní kapitál	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	132	-	-	1 921	2 053
Gap	1 921	-	-	-1 921	-
Kumulativní Gap	1 921	1 921	1 921	-	-

tis. Kč	Opraveno Do 3 měsíců	Opraveno 3 m. - 1 rok	Opraveno Nad 1 rok	Opraveno Bez specifikace	Opraveno Celkem
K 31. prosinci 2017					
Pohledávky za bankami	445	-	-	-	445
Pohledávky za nebankovními subjekty	251	1 300	-	-	1 551
Celkem	696	1 300	-	-	1 996
Ostatní pasiva	75	-	-	-	75
Vlastní kapitál	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	75	-	-	1 921	1 996
Gap	621	1 300	-	-1 921	-
Kumulativní Gap	621	1 921	1 921	-	-

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

(c) Úrokové riziko

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

(d) Měnové riziko

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

(e) Úvěrové riziko

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních aktivit, poskytování úvěrů, zajišťovacích transakcí a investičních aktivit. Úvěrová rizika spojená s obchodními a investičními aktivitami Fondu jsou řízena prostřednictvím metod a nástrojů řízení tržních rizik Fondu.

Hodnocení zajištění úvěrů

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

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

(f) Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy.

Veškeré investice Podfondu jsou realizovány v souladu s platným statutem Podfondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře, kterým byla po celý rok 2018 a 2017 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

13. OPRAVA SROVNATELNÝCH ÚDAJŮ

tis. Kč	Před opravou	Po opravě
Rozvaha		
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	1 344	1 551
Pasiva		
Neuhrazená ztráta z předchozích let	-160	-79
Ztráta za účetní období	-126	0
Výkaz zisku a ztráty		
Ostatní provozní výnosy	0	126
Ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-126	0

Fond provedl v roce 2018 opravu významné účetní chyby, která věcně a časově souvisela s rokem 2016 (81 tis. Kč) a s rokem 2017 (126 tis. Kč). Jednalo se o opomenutou přefakturaci nákladů podfondu z roku 2016 a 2017, která byla dodatečně provedena v roce 2018.

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení statutárnímú řediteli známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Účetní závěrka
sestavena dne:

15. dubna 2019

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
Pověřený zmocněnec

tel.: 222 500 758


Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec

tel.: 224 931 360


Karel Krhovský
Pověřený zmocněnec

Zpráva nezávislého auditora

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Nova Real Estate – podfond 1 („Podfond“) fondu NOVA Real Estate investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1 („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 31. prosinci 2018 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. povinno posoudit, zda je Podfond 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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

15. dubna 2019


zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž FCCA
statutární auditor, ev. č. 1140

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

NOVA Real Estate – podfond 1

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

IČO: 71508651

Předmět podnikání: činnost investičního fondu dle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. dubna 2019

ROZVAHA

k 31. prosinci 2018

tis. Kč	Bod	31. 12. 2018	31. 12. 2017
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami – splatné na požádání	9	33 865	1 242
4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	10	1 575 814	1 330 876
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	11	912 098	627 047
Aktiva celkem		2 521 777	1 959 165
PASIVA			
2 Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní		0	1 300
4 Ostatní pasiva	12	47 156	31 096
6 Rezervy na daně	13	742	2 285
12 Kapitálové fondy	14,15	2 155 511	1 790 909
13 Oceňovací rozdíly		207 478	67 040
z toho: a) z majetků a závazků		0	- 16 791
b) z přepočtu účastí		207 478	83 831
14 Nerozdělený zisk z předchozích období		66 535	15 419
15 Zisk za účetní období		44 355	51 116
Pasiva celkem		2 521 777	1 959 165
tis. Kč	Bod	31. 12. 2018	31. 12. 2017
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová pasiva			
15 Hodnoty předané k obhospodařování	18	2 473 879	1 924 483

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2018

	tis. Kč	Bod	2018	2017
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	108 578	49 801
5	Náklady na poplatky a provize		-24	-23
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	-4 603	22 693
9	Správní náklady – ostatní	7	-57 112	-18 665
19	Zisk za účetní období před zdaněním		46 839	53 806
23	Daň z příjmů	17	- 2 483	-2 690
24	Zisk za účetní období po zdanění		44 356	51 116

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosince 2018

tis. Kč	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	906 535	261 288	66 033	15 418	1 249 274
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do zisku po zdanění	0	0	1 007	0	1 007
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	51 116	51 116
Převod ážia do kapitálových fondů	-906 535	906 535	0	0	0
Úpis investičních akcií	0	623 086	0	0	623 086
Zůstatek k 31. 12. 2017	0	1 790 909	67 040	66 534	1 924 483
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do zisku po zdanění	0	0	140 438	0	140 438
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	44 356	44 356
Úpis investičních akcií	0	364 602	0	0	364 602
Zůstatek k 31. 12. 2018	0	2 155 511	207 478	110 890	2 473 879

Příloha uvedená na stranách 3 až 20 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 statuty. 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

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 31.12.2018 bylo upsáno 15 183 088 ks (2017: 15 137 500 ks) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 EUR a 337 099 427 ks (2017: 0) 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

8.400.000,- Kč, splaceno 100% základního kapitálu.

Datum vzniku

29.06.2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.04. 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.

Členové orgánů investiční společnosti k 31. prosinci 2018

Představenstvo

Rudolf Vřešťál	Předseda	od 29. června 2012
Ing. Karel Krhovský		od 1. ledna 2018
Ing. Juraj Dvořák		od 31. července 2014

Dozorčí rada

Petra Rychnovská	Předseda	od 29. června 2013
Ing. Petr Studnička		od 10. června 2014
Ing. Šárka Burgetová		od 1. ledna 2018

Způsob jednání

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

Akcionáři a akcie

K 31.12.2018 byli hlavními akcionáři:

RVR Czech, s.r.o., IČO: 24 300 136, Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00	90,48%
Arca Capital Finance Group, a.s., IČO: 50 108 361, SK - Bratislava, Plynárenská 7/A, PSČ 821 09	9,52%

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2018 byly zapsány tyto změny v obchodním rejstříku:

- změny členů představenstva,
- změny členů dozorčí rady.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu byla sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb. a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a jejich historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Účetní závěrka vychází z předpokladu trvání Podfondu, 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. Všechny její údaje jsou v tis. Kč, není-li uvedeno jinak.

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace, tedy ke dni sjednání obchodu.

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

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

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.

(b) Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

- a) je většinovým společníkem, nebo
- b) disponuje většinou hlasovacích práv na základě dohody uzavřené s jiným společníkem nebo společníky, nebo
- c) může prosadit jmenování, 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

Účastí s podstatným vlivem se rozumí účast v přidružené společnosti, která není dceřinou společností a v níž Podfond vykonává podstatný vliv.

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

Podstatný vliv Podfond vykonává, když má přímý nebo nepřímý podíl nejméně 20 % na základním

kapitálu nebo hlasovacích právech v jiné společnosti, pokud v této společnosti nevykonává rozhodující vliv nebo pokud zřetelně neprokáže, že podstatný vliv není schopen 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“.

(c) Pohledávky

Pohledávky primárně vzniklé u účetní jednotky 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 posouzení Podfond stanovuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu ze znehodnocení. Pokud Podfond přímo neodepíše část pohledávky odpovídající ztrátě ze znehodnocení, tvoří k této části pohledávky opravnou položku. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“.

Daňově odčitatelná část celkově vytvořených opravných položek na ztráty z pohledávek za účetní období je vyčíslena dle 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 pohledávek jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Pohledávky z úvěrů

Pohledávky z poskytnutých úvěrů, které nejsou určeny k obchodování, se oceňují reálnou hodnotou.

Změny reálné hodnoty jsou vykázány v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu a při jejich realizaci tvoří součást položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

(d) 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.

(e) Přepočet cizí měny

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

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB 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".

(f) Daň z přidané hodnoty

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“).

(g) Zdanění

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením nezdaňovaných výnosů, 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. Odložená daň z oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu se rovněž vykazuje jako součást oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné její uplatnění v následujících účetních obdobích.

(h) Leasing

Podfond neneviduje žádný majetek pocházející z finančního či operativního leasingu.

(i) 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 Podfondu.

b) strana je přidruženým podnikem Podfondu.

c) strana je společným podnikem, ve kterém je Podfond spoluvlastníkem

d) strana je členem klíčového managementu Podfondu 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 jednatel 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 spřízněná 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.

(j) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky jsou tvořeny výhradně pohledávkami za bankami splatnými na požádání. Podfond nedisponuje žádnými peněžními ekvivalenty.

(k) 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 prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V běžném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

5. ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy – z úvěrů	108 578	49 801
Čistý úrokový výnos	108 578	49 801

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	85 826	22 693
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	-90 429	-
Celkem	-4 603	22 693

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na obhospodařování Podfondu	54 497	17 005
Náklady na služby depozitáře a custody	921	716
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	421	245
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	1 273	699
Celkem	57 112	18 665

Podfond hradí investiční společnosti poplatky za obhospodařování, které jsou vypočteny v souladu se smlouvou o výkonu funkce statutárního ředitele ve výši 1,3 % vlastního kapitálu Podfondu ročně + 30 % z dosažené výnosové míry převyšující 6 %. Minimální poplatek za obhospodařování činí 300 tis. Kč.

Podfond hradí depozitáři poplatky za výkon funkce depozitáře ve výši 653 tis. Kč (2017: 653 tis. Kč).

8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2018	2017
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – dceřiné společnosti	1 569 831	1 330 876
Účasti s rozhodujícím vlivem	912 098	627 047
Pasiva		
Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní	0	1 300
Ostatní pasiva	2 775	17 653
Výnosy		
Výnosy z úroků z úvěrů účastem s rozhodujícím vlivem	108 511	49 801
Správní náklady – ostatní	55 628	29 922

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty (nostro účty)	33 865	1 242
Pohledávky za bankami v čisté výši	33 865	1 242

10. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pohledávky z poskytnutých úvěrů (včetně úroků a kurzového přecenění)	1 575 814	1 330 876
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	1 575 814	1 330 876

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6-9 % p. a. a jsou splatné v letech 2019-2024. 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 rovněž jsou splatné až v den splatnosti úvěrů. Podle Zákona a podle Statutu je Podfond povinen jednou ročně nechat ocenit majetek a dluhy Podfonde reálnou hodnotou. K rozvahovému dni jsou pohledávky oceněny reálnou hodnotou.

11. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč

K 31. prosinci 2018

Obchodní firma	Podíl na vl. kapitálu	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	100 %	5 131	60 638
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	100 %	65 331	159 514
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	100 %	101 331	224 409
NRE Avenir s.r.o. (viz. pozn. 19)	100 %	83 230	10 014
NRE North Point 17 s.r.o.	100 %	50 578	53 613
NRE South Point 16 s.r.o.	100 %	74 029	32 637
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	100 %	64 663	37 099
CXD Czech, s.r.o.	100 %	25 055	13 601
NRE Smíchov Gate s.r.o.	100 %	25 715	64 199
NRE Panorama s.r.o.	100 %	26 486	77 770
NRE Penny 1 s.r.o.	100 %	40 294	37 258
NRE OCCB s.r.o.	100 %	105 434	98 747
NRE Kutil s.r.o.	100 %	25 595	42 599
Celkem		692 872	912 098

tis. Kč

K 31. prosinci 2017

Obchodní firma	Podíl na vl. kapitálu	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	100 %	5 131	54 096
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	100 %	65 331	124 463
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	100 %	101 331	175 378
NRE Avenir s.r.o.	100 %	83 230	78 506
NRE North Point 17 s.r.o.	100 %	50 578	53 771
NRE South Point 16 s.r.o.	100 %	74 029	22 372
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	100 %	64 663	30 728
CXD Czech, s.r.o.	100 %	55	0
NRE Smíchov Gate s.r.o.	100 %	25 715	25 539
NRE Panorama s.r.o.	100 %	26 486	26 306
NRE Penny 1 s.r.o.	100 %	10 294	10 294
NRE Kutil s.r.o.	100 %	25 594	25 594
Celkem		532 437	627 047

Veškeré účasti s rozhodujícím vlivem 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 velko-metrážní nákupní centra v okresních městech České republiky. V roce 2018 a 2017 došlo k dalším úspěšným akvizicím a Podfond se stal majitelem 100% podílů ve společnostech vlastních a provozujících jak administrativní budovy v Praze, tak regionální maloobchodní prodejny. Nákupy těchto společností byly ve všech případech zcela financovány cizími zdroji, a proto je vlastní kapitál dceřiných společností Podfondu velmi nízký.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k rozvahovému dni byla stanovena na základě znaleckého ocenění. Toto ocenění metodicky vycházelo 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 zasmluvněné nájemné;
- očekávané budoucí tržní nájemné;
- míra neobsazenosti;
- technický stav budovy a lokalita;
- a 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 5,00 % do 7,25 %. Zvýšení diskontního faktoru v budoucnosti by znamenalo výrazné snížení reálné hodnoty.

Oceňovací rozdíl mezi reálnou hodnotou k rozvahovému dni a pořizovací cenou účastí ve výši 219 226 tis. Kč (k 31.12.2017: 94 610 tis. Kč) představuje zejména rozdíl mezi reálnou hodnotou jednotlivých obchodních a administrativních center podle znaleckého ocenění a cenou, za kterou byla tato obchodní a administrativní centra koupena (včetně souvisejících pořizovacích nákladů) a vyplývá zejména z odlišné výše vstupních parametrů oceňovacích modelů použitých znalcem a parametrů použitých při kalkulaci kupní ceny těchto obchodních a administrativních center v rámci volné tržní soutěže (např. diskontní sazba, průměrná očekávaná výše budou-

cích ročních výnosů) a vývoje tržních cen nemovitostí v čase. Investice do NRE Avenir s.r.o. byla prodána dne 6. 3. 2019. Její ocenění odráží realizační cenu.

12. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	7 556	18 600
Dohadné účty pasivní	28 675	2 539
Odložený daňový dluh	10 925	9 957
Celkem	47 156	31 096

13. REZERVY NA DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	2018	2017
Počáteční stav k 1.1.	2 285	812
Tvorba rezervy ve výši očekávané daně	205	2 285
Použití rezervy na úhradu daně	-1 748	- 812
Konečný stav k 31.12.	742	2 285

14. VLASTNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Vlastní kapitál v třídě CZK (tis. Kč)	361 439	0
Vlastní kapitál v třídě EUR (tis. Kč)	2 112 440	1 924 483
Vlastní kapitál celkem (tis. Kč)	2 473 879	1 924 483
Počet vydaných investičních akcií CZK (kusy)	337 099 427	0
Počet vydaných investičních akcií EUR (kusy)	15 183 088	15 137 500
Čistá hodnota aktiv na jednu CZK akcii (Kč)	1,0722	0
Čistá hodnota aktiv na jednu EUR akcii (Kč)	139,1311	127,1335

Kapitálové fondy Podfondu jsou tvořeny investičními akciemi. V účetním období Podfond emitoval 337 145 015 ks (2017: 5 467 340 ks) investičních akcií.

Aktuální hodnota investiční akcie Podfondu je stanovována z fondového kapitálu Podfondu, a to pro příslušný kalendářní měsíc podle stavu k poslednímu dni předcházejícího kalendářního měsíce.

Oceňovací rozdíly vykázané ve vlastním kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	218 403	93 788
Oceňovací rozdíly z přepočtu pohledávek	0	-16 791
Odložený daňový dluh z přepočtu	- 10 925	- 9 957
Celkem	207 478	67 040

15. NEROZDĚLENÝ ZISK

Vypořádání zisku za rok 2017 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Zisk za rok 2018 ve výši 44 356 tis. Kč je navržen převést do nerozděleného zisku.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2018	2017
Zisk za účetní období před zdaněním	46 839	53 806
Základ daně	46 839	53 806
Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 483	2 690

(b) Odložená daň

Odložený daňový dluh ve výši 10 925 tis. Kč k 31. 12. 2018 (31. 12. 2017: 9 957 tis. Kč) představuje 5 % z výše oceňovacích rozdílů vykázaných ve vlastním kapitálu.

17. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Peněžní prostředky	33 865	1 242
Účasti s podstatným vlivem	912 098	627 047
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 575 814	1 330 876
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	-1 300
Rezervy na daň	-742	-2 285
Ostatní pasiva	-47 156	- 31 097
Celkem	2 473 879	1 924 483

18. FINANČNÍ NÁSTROJE

(a) Tržní riziko

Podfond se vystavuje vlivu tržního rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Podfond získává prostředky od akcionářů a investuje je prostřednictvím přímých či nepřímých investic do prémiových realitních projektů ve významných městech České republiky a střední Evropy. Hodnota majetku, do něhož Podfond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá a oceňuje.

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfondu a řízení jeho pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci Podfondu ve sledovaném období v průběhu roku 2018 a 2017 nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla přijata žádná mimořádná opatření.

Zbytková splatnost majetku a dluhů Podfondu

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 m. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami	33 865	-	-	-	-	33 865
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	19 314	753 376	803 124	-	1 575 814
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	912 098	912 098
Celkem	33 865	19 314	753 376	803 124	912 098	2 521 777
Ostatní pasiva	36 013	218	-	-	10 925	47 156
Rezervy	-	742	-	-	-	742
Vlastní kapitál	-	-	-	-	2 473 879	2 473 879
Celkem	36 013	960	-	-	2 484 804	2 521 777
Gap	-2 148	18 354	753 376	803 124	-1 572 706	-
Kumulativní gap	-2 148	16 206	769 582	1 572 706	0	-

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 m. - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami	1 242	-	-	-	-	1 242
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	580 939	749 937	-	1 330 876
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	627 047	627 047
Celkem	1 242	-	580 939	749 937	627 047	1 959 165
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	1 300	-	-	-	1 300
Ostatní pasiva	21 140	-	-	-	9 956	31 096
Rezervy	-	2 285	-	-	-	2 285
Vlastní kapitál	-	-	-	-	1 924 484	1 924 484
Celkem	21 140	3 585	-	-	1 934 440	1 959 165
Gap	-19 898	-3 585	580 989	749 937	-1 307 393	-
Kumulativní gap	-19 898	-23 483	557 456	1 307 393	-	-

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

(c) Úrokové riziko

Podfond eviduje ve svém majetku fixně úročené pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 1 575 814 mil. Kč (31.12.2017: 1 331 mil. Kč). Úrokové sazby z těchto pohledávek jsou výrazně nad úrovní 2T Repo sazby určené ČNB. V dohledné době se nedá očekávat zvýšení tržních úrokových měr nad hodnotu, která by znamenala potenciální náklady ušlé příležitosti. Úrokové riziko je hodnoceno jako nevýznamné.

(d) Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota monetárních aktiv a závazků může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nesoulad na straně aktiv a pasiv může ovlivnit peněžní toky.

Devizová pozice Podfondu

tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
K 31. prosinci 2018			
Pohledávky za bankami	15 082	18 783	33 865
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 175 636	400 178	1 575 814
Celkem	1 190 718	418 961	1 609 679
Rezervy	0	742	742
Ostatní pasiva	55	47 101	47 156
Celkem	55	47 843	47 898
Čistá devizová pozice	1 190 663	371 118	1 561 781
K 31. prosinci 2017			
Pohledávky za bankami	116	1 126	1 242
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 112 380	218 496	1 330 876
Celkem	1 112 496	219 622	1 332 118
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	1 300	1 300
Rezervy	-	2 285	2 285
Ostatní pasiva	-	31 096	31 096
Celkem	-	34 681	34 681
Čistá devizová pozice	1 112 496	184 941	1 297 437

(e) Úvěrové riziko

Podfond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních aktivit, poskytování úvěrů, zajišťovacích transakcí a investičních aktivit. Úvěrová rizika spojená s obchodními a investičními aktivitami Podfondu jsou řízena prostřednictvím metod a nástrojů řízení tržních rizik Podfondu.

Hodnocení zajištění úvěrů

V případě zajištění úvěrových pohledávek považuje Podfond za akceptovatelné zajištění následující typy zajištění: hotovost; cenné papíry; bonitní pohledávky; bankovní záruka; záruka bonitní třetí strany; nemovitosti; stroje a zařízení.

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

(f) Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Podfondu 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 2018 a 2017 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 6.3.2019 fond prodal 100% obchodní podíl ve společnosti NRE Avenir s.r.o, která je majitelem kancelářské budovy v Praze - Nových Butovicích. Jelikož tato lokalita není z hlediska dlouhodobé strategie fondu v popředí jeho zájmu a vzhledem k aktuální příznivé situaci na trhu investičních nemovitostí, se fond rozhodl tento projekt ze svého portfolia vyřadit.

Účetní závěrka
sestavena dne:

15. dubna 2019

Razítko a podpis
statutárního orgánu:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec

Osoba odpovědná
za účetnictví
Jméno a podpis:



Karel Krhovský
Pověřený zmocněnec

tel.: 222 500 758

Osoba odpovědná
za účetní závěrku
Jméno a podpis:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec

tel.: 224 931 360



Karel Krhovský
Pověřený zmocněnec

Zpráva o vztazích

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi
ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou
ovládající osobou ve smyslu ust. § 82 zákona č. 90/2012
Sb., zákona obchodních společností a družstvech
(zákon o obchodních korporacích), v platném znění

I. Úvodní ustanovení

1. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 (dále jen „sledované účetní období“ nebo „sledované období“).

2. Obchodní firma a sídlo společnosti

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

3. Statutární orgán

Statutárním orgánem společnosti na konci sledovaného účetního období byl statutární ředitel: REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 242 44 601, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 18362 (dále jen „REDSIDE investiční společnost, a.s.“ nebo „Ovládající osoba“)

při výkonu funkce zastoupený pověřenými zmocněnci:

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

a

Ing. Karel Krhovský, dat. nar. 25. 7. 1987, č.p. 265, 687 64 Slavkov;

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

4. Akcionáři a akcie

Ke konci sledovaného účetního období byl jediným akcionářem:

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

II. Propojené osoby

1. Ovládající osoby

REDSIDE investiční společnost, a.s.

Právní důvod pro klasifikaci daného vztahu jako vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou je skutečnost,

že REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období jediným akcionářem vlastnícím 100 % zakladatelských akcií NOVA Real Estate.

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

Právní důvod pro klasifikaci daného vztahu jako vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou je skutečnost, že RVR Czech, s.r.o. byla ve sledovaném období většinovým akcionářem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. a mohla prostřednictvím REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na ovládanou osobu.

Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22.2.1977, bytem Praha 3, Žižkov, Prokopova 2849/2a, PSČ 130 00 (dále jen „**Rudolf Vřešťál**“)

Tento vztah je kvalifikován jako vztah mezi ovládající a ovládanou osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál byl ve sledovaném účetním období jediným společníkem RVR Czech, s.r.o. a mohl prostřednictvím RVR Czech, s.r.o. a REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na ovládanou osobu.

(dále všechny výše uvedené ovládající osoby také jako „Ovládající osoby“)

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

Propojenými osobami byly ve sledovaném účetním období:

BAZ Czech, a.s., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, IČ: 282 04 298, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 13047 (dále jen „BAZ Czech, a.s.“)

Vztah Ovládané osoby a BAZ Czech, a.s. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s.

BFD Czech, a.s., se sídlem Praha 1, Karolíny Světlé 303, PSČ 11000, IČ: 276 17 947, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 11234 (dále jen „BFD Czech, a.s.“)

Vztah Ovládané osoby a BFD Czech, a.s. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Prague, s.r.o., která vlastní 100 % akcií BFD Czech, a.s.

ASB Poland Sp. z o.o., se sídlem ul. Złota 59, Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000296560 (dále jen „ASB Poland Sp. z o.o.“)

Vztah Ovládané osoby a ASB Poland Sp. z o.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Poland Sp. z o.o., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

ASB Poland SC Sp. z o.o., se sídlem ul. Złota 59, Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000300061 (dále jen „ASB Poland SC Sp. z o.o.“)

Vztah Ovládané osoby a ASB Poland SC Sp. z o.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Poland SC Sp. z o.o., jejímž většinovým společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

ASB Prague, s.r.o., se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 479 02 728, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 54606 (dále jen „ASB Prague, s.r.o.“)

Vztah Ovládané osoby a ASB Prague, s.r.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Prague, s.r.o. byla ve sledovaném období společnost BAZ Czech, a.s., přičemž Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Prague, s.r.o.

ASB Accounting, s.r.o., se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 272 15 849, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 105100 (dále jen „ASB Accounting, s.r.o.“)

Vztah ovládané osoby a ASB Accounting, s.r.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Accounting, s.r.o. byla ve sledovaném období společnost BAZ Czech, a.s., přičemž Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Accounting, s.r.o.

ASB Slovakia, s.r.o., se sídlem Laurinská 18, 811 01 Bratislava, IČ: 366 65 061, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I v oddíle Sro, vložka 41924/B (dále jen „ASB Slovakia, s.r.o.“).

Vztah ovládané osoby a ASB Slovakia, s.r.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že většinovým společníkem ASB Slovakia, s.r.o. byla ve sledovaném období společnost BAZ Czech, a.s., přičemž Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Slovakia, s.r.o.

ASB Czech SC, s.r.o., se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 242 01 235, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 188113 (dále jen „ASB Czech SC, s.r.o.“)

Vztah ovládané osoby a ASB Czech SC, s.r.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Czech SC, s.r.o. byla ve sledovaném období společnost BAZ Czech, a.s., přičemž Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na ASB Czech SC, s.r.o.

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

Vztah Ovládané osoby a Paříkova Property s.r.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba po část sledovaného období vykonávat nepřímý vliv taktéž na Paříkova Property s.r.o., jejímž jediným společníkem byla po část sledovaného období BAZ Czech, a.s.

TC VENTURES, s.r.o. se sídlem Krásova č.p. 1027, PSČ 13000 Praha 3, IČ: 257 77 581, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 69330 (dále jen „TC VENTURES“)

Vztah Ovládané osoby a TC VENTURES je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba je jednatelem společnosti a vlastnil ve sledovaném období 50 % podíl na společnosti.

White Express s.r.o., se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 043 78 059, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 246673 (dále jen „White Express“)

Vztah Ovládané osoby a White Express je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba je jednatelem společnosti a vlastnil ve sledovaném období 100 % podíl na společnosti.

ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 241 99 591, zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17785 (dále jen „ARCA OPPORTUNITY“)

Vztah Ovládané osoby a ARCA OPPORTUNITY je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Ovládající osoba je členem klíčového vedení ARCA OPPORTUNITY, konkrétně pak jediným členem představenstva.

NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V Celnici 1031/4,

Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 043 31 869, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20886 (dále jen „NOVA Money Market“)

Vztah Ovládané osoby a NOVA Money Market je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Ovládající osoba je jediným akcionářem vlastním 100% zakladatelských akcií NOVA Money Market a Rudolf Vřešťál je jediný společník RVR Czech, s.r.o. Společnost RVR Czech, s.r.o. tak mohla vykonávat prostřednictvím Ovládající osoby nepřímý vliv na NOVA Money Market.

NOVA Green Energy otevřený podílový fond, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha (dále jen „NOVA Green Energy“)

Vztah Ovládané osoby a NOVA Green Energy je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Ovládající osoba je členem klíčového vedení NOVA Green Energy, konkrétně z titulu obhospodařovatele a administrátora fondu.

NOVA Hotels otevřený podílový fond, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha (dále jen „NOVA Hotels“)

Vztah Ovládané osoby a NOVA Hotels je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Ovládající osoba je členem klíčového vedení NOVA Hotels, konkrétně z titulu obhospodařovatele a administrátora fondu.

REDSIDE Investments a.s., se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČ: 071 87 939 (dále jen „REDSIDE Investments“)

Vztah Ovládané osoby a REDSIDE Investments je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným akcionářem REDSIDE Investments byla ve sledovaném období společnost RVR Czech, s.r.o., přičemž Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba byl jediným společníkem společnosti RVR Czech, s.r.o., a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na REDSIDE Investments.

Hunter ASB s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 030 62 252 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 226847 (dále jen „Hunter ASB“)

Vztah Ovládané osoby a Hunter ASB s.r.o. je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že Rudolf Vřešťál jako ovládající osoba vlastnil ve sledovaném období 50 % akcií v BAZ Czech, a.s. a tudíž mohl jako ovládající osoba vykonávat nepřímý vliv taktéž na Hunter ASB s.r.o., jejímž společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s. s obchodním podílem 50 %.

3. Vztah ovládajících osob a ovládané osoby

a) kapitálové propojení

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

b) personální propojení

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

III. Úloha Ovládané osoby

Ovládaná osoba byla ve sledovaném období objektem přímého ovládnutí ovládající osoby REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Ovládaná osoba vykonává činnost fondu kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

IV. Způsob a prostředky ovládnutí

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

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

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

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

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

- Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele ze dne 20. 8. 2015, ve znění pozdějších dodatků, mezi Ovládanou osobou jako Fondem a Ovládající osobou jako Investiční společností;
- Smlouva o poskytování účetních služeb a zpracování daňových přiznání ze dne 1.1.2015 mezi Ovládanou osobou jako klientem a společností ASB Accounting, s.r.o.;
- Dodatek č. 1 ze dne 1.10.2015 ke Smlouvě o poskytování účetních služeb a zpracování daňových přiznání ze dne 1.1.2015 mezi Ovládanou osobou jako klientem a společností ASB Accounting, s.r.o.
- Smlouva o poskytování účetních služeb, vedení daňové evidence a služeb souvisejících s vypořádáním obchodů ze dne 9.5.2013 mezi Ovládanou osobou jako klientem a společností ASB Accounting, s.r.o. (Propojená osoba) jako zhotovitelem;

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

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

VII. Důvěrnost informací

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

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

VIII. Závěr

1. Ovládané osobě nebyla ve sledovaném období Ovládajícími osobami či Propojenými osobami způsobena žádná hmotná ani finanční újma v důsledku smluvních vztahů s Ovládajícími osobami či Propojenými osobami nebo jakýchkoliv jiných právních úkonů nebo jiných opatření učiněných či přijatých v zájmu nebo na popud Ovládajících osob či Propojených osob.
2. Statutární ředitel Ovládané osoby tímto prohlašuje, že při vynaložení péče řádného hospodáře jsou mu známy jen ty ovládající osoby a další propojené osoby, které jsou uvedeny v bodu II. této zprávy.
3. Statutární ředitel Ovládané osoby dále prohlašuje, že tato zpráva je podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí pravdivá a že nezamlčelo žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

V Praze dne 15. dubna 2019



Rudolf Vřešťál

pověřený zmocněnec

REDSIDE investiční společnost, a.s.

PŘÍLOHA 3

Stanovisko a zpráva (vyjádření) správní rady Společnosti

Zápis z jednání a stanovisko správní rady pro valnou hromadu

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

Zápis z jednání a stanovisko správní rady 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“) pro valnou hromadu Společnosti

Přítomni členové správní rady:

Ing. Šárka Burgetová	předsedkyně správní rady
Ing. Jakub Trčka	člen správní rady
Rudolf Vřešťál	člen správní rady, Pověřený zmocněnec a předseda představenstva Statutárního ředitele Společnosti

Přizvaní k účasti na jednání správní rady:

Ing. Karel Krhovský	pověřený zmocněnec a člen představenstva Statutárního ředitele Společnosti
---------------------	--

Řádné jednání správní rady svolala předsedkyně správní rady. Správní rada se scházela pravidelně v souladu se stanovami Společnosti. Mimořádné jednání správní rady nebylo svoláno a ani nenastala žádná situace, která by takového svolání vyžadovala. Všichni členové správní rady se vzdali práva na zaslání pozvánky v den tohoto jednání správní rady. Jednání správní rady se uskutečnilo v sídle Společnosti. Jednání správní rady řídila předsedkyně správní rady.

V souladu se stanovami Společnosti je správní rada schopna se usnášet, je-li na jednání přítomna **nadpoloviční většina všech členů**. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala **nadpoloviční většina přítomných členů** správní rady. Na jednání správní rady byli přítomni všichni členové správní rady, tj. správní rada byla usnášeníschopná.

Jednání správní rady bylo především zaměřeno na:

1. Projednání zápisů a zpráv z jednání statutárního ředitele Společnosti se zvláštním zřetelem na řádné uskutečňování podnikatelské činnosti a záměrů na její další rozvoj.
2. Projednání a přezkoumání účetních zápisů a hospodářských výsledků Společnosti a Podfondu za jednotlivá období.
3. Podrobné sledování obchodních aktivit Společnosti a Podfondu.
4. Vyžadování pravidelných informací o vlastní obchodní a podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu.
5. Vyžadování informací o dodržování všech opatření souvisejících s platnou českou legislativou a stanovami Společnosti.
6. Přezkoumání účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období od 1.1. 2018 do 31.12.2018 včetně jejích příloh a včetně zprávy a stanoviska nezávislého auditora.
7. Přezkoumání Zprávy o vztazích mezi ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládanou osobou za rok 2018.

8. Přezkoumání a projednání návrhu statutárního ředitele Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti a Podfondu za rok 2018.
9. Doporučení statutárnímu řediteli Společnosti ohledně osoby auditora k ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu na rok 2019.

1. Projednání zápisů a zpráv z jednání statutárního ředitele Společnosti se zvláštním zřetelem na řádné uskutečňování podnikatelské činnosti a záměrů na její další rozvoj.

Správní rada projednala zápisy a zprávy z jednání statutárního ředitele Společnosti se zvláštním zřetelem na řádné uskutečňování podnikatelské činnosti a záměrů na její další rozvoj. Správní rada přišla k závěru, že podnikatelská činnost Společnosti a Podfondu se vykonává řádně, v souladu s platnou českou legislativou a v zájmu investorů a akcionářů Společnosti a Podfondu.

2. Projednání a přezkoumání účetních zápisů a hospodářských výsledků Společnosti a Podfondu za jednotlivá období.

Správní rada projednala a přezkoumala účetní zápisy a hospodářské výsledky Společnosti a Podfondu za rok 2018. Správní rada přišla k závěru, že účetní zápisy Společnosti a Podfondu jsou vyhotovované řádně a v souladu s platnými předpisy a hospodářské výsledky Společnosti a Podfondu jsou přiměřené podmínkám na trhu a nijak nepoškozují akcionáře Společnosti a Podfondu.

3. Podrobné sledování obchodních aktivit Společnosti a Podfondu.

Správní rada podrobně sledovala obchodní aktivity Společnosti a Podfondu v roce 2018. Správní rada přišla k závěru, že obchodní aktivity Společnosti a Podfondu v roce 2018 byli vykonávány v souladu s platnými právními předpisy a v zájmu investorů a akcionářů Společnosti a Podfondu.

4. Vyžadování pravidelných informací o vlastní obchodní a podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu.

Správní rada v průběhu roku 2018 pravidelně vyžadovala informace o vlastní obchodní a podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu. Statutární ředitel Společnosti tyto informace pravidelně poskytoval a dokládal vyžádané dokumenty.

5. Vyžadování informací o dodržování všech opatření souvisejících s platnou českou legislativou a stanovami Společnosti.

Správní rada v průběhu roku 2018 pravidelně vyžadovala informace o dodržování všech opatření souvisejících s platnou českou legislativou a stanovami Společnosti. Statutární ředitel Společnosti tyto informace pravidelně poskytoval a dokládal vyžádané dokumenty.

6. Přezkoumání účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období od 1.1. 2018 do 31.12.2018 včetně jejich příloh a včetně zprávy a stanoviska nezávislého auditora.

Správní rada podrobně projednala a přezkoumala účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období od 1.1. 2018 do 31.12.2018 včetně jejich příloh a včetně zprávy a stanoviska nezávislého

auditora. Správní rada přišla k závěru, že účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období od 1.1. 2018 do 31.12.2018 byly řádně provedeny v souladu s platnými účetními předpisy a právními předpisy. Správní rada současně přijala i zprávu nezávislé auditorské společnosti **PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.**, včetně výroku, který uznává účetní závěrku Společnosti a Podfondu za rok 2018 „bez výhrad“. Správní rada **doporučuje valné hromadě Společnosti schválit účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období od 1.1. 2018 do 31.12.2018 včetně jejich příloh a včetně zprávy a stanoviska nezávislého auditora.**

7. Přezkoumání Zprávy o vztazích mezi ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládanou osobou za rok 2018.

Stanovisko správní rady Společnosti ke Zprávě o vztazích za rok 2018: Správní rada projednala a podrobně přezkoumala a ověřila Zprávu o vztazích za rok 2018 a konstatovala, že zpráva věcně a pravdivě informuje o těchto vztazích a nemá k ní výhrad (Společnosti nebyla způsobena žádná újma z těchto důvodů) a **doporučuje valné hromadě Společnosti schválení Zprávy o vztazích mezi ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládanou osobou za rok 2018.**

8. Přezkoumání a projednání návrhu statutárního ředitele Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti a Podfondu za rok 2018.

Správní rada projednala a podrobně přezkoumala návrh statutárního ředitele Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti a Podfondu za rok 2018 v tomto znění:

Statutární ředitel Společnosti **navrhuje**, aby valná hromada Společnosti rozhodla následovně:

Valná hromada Společnosti rozhoduje a bere na vědomí, že hospodářský výsledek Společnosti za rok 2018 činí 0 Kč.

Valná hromada Společnosti rozhoduje, že účetní zisk Podfondu za rok 2018 ve výši 44.355.287,13 Kč bude použit k úhradě ztráty z předchozích období ve výši 1.893.566,54 Kč a zbývající část ve výši 42.461.720,59 Kč spolu s částí nerozděleného zisku předchozích období bude použit na vyplacení dividend akcionářům ve výši 67.500.000 Kč.

Správní rada schvaluje hospodářský výsledek Společnosti a Podfondu za rok 2018 a schvaluje návrh statutárního ředitele Společnosti na rozdělení zisku za rok 2018 v tomto znění.

Správní rada doporučuje valné hromadě Společnosti schválení návrhu statutárního ředitele Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti a Podfondu za rok 2018 v tomto znění.

9. Doporučení auditora k ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu na rok 2019.

Správní rada doporučuje statutárnímu řediteli a valné hromadě Společnosti na schválení jako auditora pro ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu na rok 2019 společnost **PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.**, IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.“

Správní rada doporučuje statutárnímu řediteli a valné hromadě Společnosti schválení auditora pro ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu na rok 2019 společnost

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4."

Ke všem bodům se uskutečnilo hlasování správní rady Společnosti.

Pro přijetí všech usnesení správní rady hlasovali: **všichni**

Proti přijetí všech usnesení správní rady hlasovali: **nikdo**

Zdržel se hlasování: **nikdo**

V souladu s článkem 12 stanov Společnosti, k přijetí usnesení správní rady je zapotřebí, aby pro ně hlasovala **nadpoloviční většina přítomných členů** správní rady.

Jelikož správní rada Společnosti byla způsobilá se usnášet na jednání správní rady, body na programu jednání jsou v působnosti správní rady a usnesení správní rady byla přijata v souladu se stanovami Společnosti, správní rada Společnosti platně schválila a přijala všechna uvedená usnesení správní rady Společnosti.

Tím byl program jednání správní rady Společnosti vyčerpán. Předsedkyně poděkovala všem za účast.



Ing. Šárka Burgetová

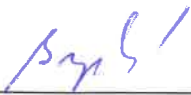
Předsedkyně správní rady

V Praze dne 28.5. 2019

Příloha č. 1

Seznam přítomných

Ing. Šárka Burgetová



Ing. Jakub Trčka



Rudolf Vřešťál



Ing. Karel Krhovský



PŘÍLOHA 4

**Rozhodnutí Statutárního ředitele Společnosti – návrh Statutárního ředitele na
rozdělení zisku Společnosti a podfondu za období 1. 1. 2018 — 31. 12. 2018**



REDSIDE

Rozhodnutí statutárního ředitele

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: 4. 6. 2019

Statutární ředitel, společnost **REDSIDE investiční společnost, a.s.** (dále jen „Statutární ředitel“)

při výkonu funkce zastupuje:

Rudolf Vřešťál, pověřený zmocněnec Statutárního ředitele

Ing. Karel Krhovský, pověřený zmocněnec Statutárního ředitele

REDSIDE investiční společnost, a.s. **ADDRESS** V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, Czech Republic **PHONE** +420 222 500 757
E-MAIL info@redsidefunds.com **WEB** www.redsidefunds.com **IČ** 242 44 601 **DIČ** CZ242 44 601

SPOLEČNOST JE ZAPSÁNA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 18362

THE COMPANY IS REGISTERED IN THE COMMERCIAL REGISTER ADMINISTERED BY THE MUNICIPAL COURT IN PRAGUE, SECTION B, INSET 18362

Materiály:

- Zpráva Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu za rok 2018.
- Výroční zprávy Společnosti a Podfondu za rok 2018.

Body:

1. Schválení návrhu Zprávy Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu za rok 2018;
2. Schválení výroční zprávy Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018, včetně Zprávy o vztazích;
3. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018;
4. Schválení návrhu o rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a Podfondu za rok 2018 pro účely konání valné hromady dne 28. června 2019;
5. Schválení auditora k ověření řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2019 – 31. 12. 2019;
6. Návrh projednání stanoviska správní rady Společnosti ke Zprávě o vztazích za rok 2018 pro valnou hromadu Společnosti;

1. Schválení návrhu Zprávy Statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu za rok 2018

Statutární ředitel se seznámil s návrhem Zprávy o podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu za rok 2018. Nikdo z členů Statutárního ředitele nemá připomínky, ani doplnění k navrhované zprávě.

Následně, Statutární ředitel přijal **následující rozhodnutí** Statutárního ředitele Společnosti:

*„Statutární ředitel Společnosti **schvaluje** Zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu za rok 2018 a **navrhuje** valné hromadě Společnosti projednat tuto Zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a Podfondu za rok 2018.“*

2. Schválení výroční zprávy Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018, včetně Zprávy o vztazích

Statutární ředitel se seznámil s výroční zprávou Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018, včetně Zprávy o vztazích. Nikdo z členů Statutárního ředitele nemá připomínky, ani doplnění k navrhované zprávě.

Následně, Statutární ředitel přijal **následující rozhodnutí** Statutárního ředitele Společnosti:

*„Statutární ředitel Společnosti **schvaluje** výroční zprávu Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018, včetně Zprávy o vztazích a **navrhuje** valné hromadě Společnosti projednat tuto výroční zprávu, včetně Zprávy o vztazích.“*

3. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

Statutární ředitel se seznámil s řádnou účetní závěrkou Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018. Nikdo z členů Statutárního ředitele nemá připomínky, ani doplnění k navrhované závěrce.

Následně, Statutární ředitel přijal **následující rozhodnutí** Statutárního ředitele Společnosti:

*„Statutární ředitel Společnosti **schvaluje** řádnou účetní závěrku Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2018 – 31. 12. 2018 a **navrhuje** valné hromadě Společnosti schválit tuto řádnou účetní závěrku Společnosti.“*

4. Schválení návrhu o rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a Podfondu za rok 2018 pro účely konání valné hromady dne 28. června 2019

Statutární ředitel přijal **následující rozhodnutí** Statutárního ředitele Společnosti:

*„Statutární ředitel Společnosti **schvaluje** návrh na rozdělení výsledku hospodaření Společnosti a Podfondu za rok 2018 následovně:*

*Valná hromada **rozhoduje a bere na vědomí**, že hospodářský výsledek Společnosti za rok 2018 činí 0 Kč.*

*Valná hromada **rozhoduje**, že účetní zisk Podfondu za rok 2018 ve výši 44.355.287,13 Kč bude použit k úhradě ztráty z předchozích období ve výši 1.893.566,54 Kč a zbývající část ve výši 42.461.720,59 Kč spolu s částí nerozděleného zisku předchozích období bude použit na vyplacení dividend akcionářům ve výši 67.500.000 Kč.*

*Statutární ředitel Společnosti dále **navrhuje** valné hromadě Společnosti **rozhodnout** o vypořádání hospodářského výsledku Společnosti a Podfondu za rok 2018 v souladu s návrhem Statutárního ředitele Společnosti ve výše uvedeném znění“*

Statutární ředitel prohlašuje, že výplata podílu na zisku Společnosti a Podfondu je v souladu s ustanoveními § 40, § 161 a § 350 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

5. Schválení auditora k ověření řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2019 – 31. 12. 2019

Statutární ředitel přijal **následující rozhodnutí** Statutárního ředitele Společnosti:

*„Statutární ředitel Společnosti **schvaluje** návrh správní rady určit auditorem k ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 407 65 521 a **navrhuje** valné hromadě Společnosti schválit auditorem k ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu za období 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019 tuto společnost.“*

6. Návrh projednání stanoviska správní rady Společnosti ke Zprávě o vztazích za rok 2018 pro valnou hromadu Společnosti

Statutární ředitel přijal **následující rozhodnutí** Statutárního ředitele Společnosti:

*„Statutární ředitel Společnosti **navrhuje** valné hromadě Společnosti projednat stanovisko správní rady Společnosti ke Zprávě o vztazích za rok 2018.“*

V Praze dne 4. 6. 2019



Rudolf Vřešťál
pověřený zmocněnec Statutárního
ředitele



Ing. Karel Krhovský
pověřený zmocněnec Statutárního
ředitele

V Praze dne 21.6.2019

Pověření a určení osoby na zahájení a prozatímní vedení řádné valné hromady společnosti NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ: 043 31 869, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20886 (dále jen „Společnost“)

Statutární ředitel Společnosti tímto pověřuje a určuje **Mgr. Izabelu Zat'kovou**, narozenou dne 4.8.1989, trvale bytem Bátka 3, 980 21, Slovenská republika, aby dne 28. června 2019 zahájila řádnou valnou hromadu Společnosti a do zvolení orgánů řádné valné hromady tuto valnou hromadu vedla a řídila.

Statutární ředitel

společnost REDSIDE investiční společnost, a.s.



Karel Krhovský

Pověřený zmocněnec
statutárního ředitele

POZVÁNKA NA ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

Statutární ředitel společnosti

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

IČ: 043 31 869, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20886 (dále jen „**společnost**“), která vytváří podfond:

NOVA Real Estate - podfond 1 (dále jen „**podfond**“),

svolává

ŘÁDNOU VALNOU HROMADU

která se bude konat dne 28.6.2019, od 8:00 hodin (prezentace 7:30)

v sídle společnosti, na adrese V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

s tímto pořadem jednání:

V souladu se stanovami společnosti upozorňujeme akcionáře, že s investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, kromě případů stanovených zákonem nebo stanovami společnosti.

1. Zahájení

2. Volba orgánů valné hromady

Návrh usnesení: Valná hromada volí předsedu valné hromady, osoby pověřené sčítáním hlasů, zapisovatele a ověřovatele zápisu.

Odůvodnění: Orgány valné hromady volí v souladu s ustanovením § 422 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“ anebo „Zákon o obchodních korporacích“), valná hromada. Konkrétní návrhy osoby, které mají být zvoleny do funkce orgánů valné hromady, budou předloženy akcionáři na valné hromadě.

3. Projednání výroční zprávy společnosti a podfondu za rok 2018 včetně zprávy o vztazích společnosti, zpráv auditora a zpráv statutárního ředitele za společnost a podfond

Vyjádření statutárního ředitele: Statutární ředitel předkládá akcionářům výroční zprávu společnosti a podfondu za rok 2018, včetně zprávy o vztazích společnosti, zpráv auditora a zpráv statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a podfondu a o stavu jejich majetku v roce 2018. O výroční zprávě se

nehlasuje, valná hromada zprávu pouze projedná. Výroční zpráva je k dispozici v sídle společnosti.

4. Projednání stanoviska správní rady ke zprávě o vztazích společnosti za rok 2018

Vyjádření statutárního ředitele: Statutární ředitel navrhuje valné hromadě *projednat* stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích společnosti za rok 2018 a její vzetí na vědomí.

Odůvodnění: Dle § 83 ZOK, informuje správní rada o výsledcích přezkumu zprávy o vztazích společnosti, a sdělí valné hromadě své stanovisko.

5. Schválení řádné účetní závěrky společnosti a podfondu za rok 2018

Návrh usnesení (1): Valná hromada *schvaluje* řádnou účetní závěrku společnosti za rok 2018.

Návrh usnesení (2): Valná hromada *schvaluje* řádnou účetní závěrku podfondu za rok 2018.

Odůvodnění: Schválení řádné účetní závěrky náleží v souladu s ustanovením § 421 odst. 1 písm. g) ZOK, do působnosti valné hromady. Statutární ředitel navrhuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku společnosti a podfondu. Řádné účetní závěrky byly ověřeny auditorem bez výhrad. V souladu se stanovami společnosti je hlasovací právo o návrhu těchto rozhodnutí spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

6. Rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření společnosti a podfondu za rok 2018

Návrh usnesení (1): Valná hromada *rozhoduje a bere na vědomí*, že hospodářský výsledek společnosti za rok 2018 činí 0 Kč.

V souladu se stanovami společnosti je hlasovací právo o návrhu těchto rozhodnutí spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Návrh usnesení (2): Valná hromada *rozhoduje*, že účetní zisk podfondu za rok 2018 ve výši 44.355.287,13 Kč bude použit k úhradě ztráty z předchozích období ve výši 1.893.566,54 Kč a zbývající část ve výši 42.461.720,59 Kč spolu s částí nerozděleného zisku předchozích období bude použit na vyplacení dividend akcionářům ve výši 67.500.000 Kč.

V souladu se stanovami společnosti je hlasovací právo o návrhu těchto rozhodnutí spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Odůvodnění: Rozhodnutí o vypořádání hospodářského výsledku (tj. rozdělení zisku nebo úhradě ztráty) náleží v souladu s ustanovením § 421 odst. 1 písm. h) ZOK, do působnosti valné hromady. Statutární ředitel navrhuje vyplácet výsledek hospodaření za rok 2018 ve formě dividend akcionářům po úhradě ztráty z předchozích období.

7. Schválení auditora společnosti a podfondu pro rok 2019

Návrh usnesení (1): „Valná hromada určuje auditorem pro ověření řádné účetní závěrky společnosti k 31. 12. 2019 za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.“

Návrh usnesení (2): „Valná hromada určuje auditorem pro ověření řádné účetní závěrky podfondu k 31. 12. 2019 za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.“

V souladu se stanovami společnosti je hlasovací právo o návrhu těchto rozhodnutí spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Odůvodnění: Navrhovanou osobu považuje statutární ředitel s ohledem na její kvalifikaci a praxi za vhodného auditora účetní závěrky společnosti a podfondu.

8. Závěr

Hlavní údaje účetních závěrek za rok 2018 (v tis. Kč):

Společnost:

Aktiva celkem	2 053	Zisk za účetní období před DPPO	0
Vlastní kapitál	1 922	Daň z příjmů	0
		Čistý zisk za účetní období	0

Podfond:

Aktiva celkem	2 521 777	Zisk za účetní období před DPPO	46 839
Vlastní kapitál	2 473 879	Daň z příjmů	- 2 483
		Čistý zisk za účetní období	44 356

Statutární ředitel společnosti uveřejňuje v souladu s § 406 ZOK, pozvánku na řádnou valnou hromadu na internetových stránkách společnosti a obhospodařovatele www.redsidefunds.com a současně pozvánku zasílá akcionářům na adresu uvedenou v seznamu akcionářů.

Prezence akcionářů bude probíhat v místě konání v době od 7:30 hodin.

Při prezenci se akcionář – fyzická osoba prokazuje průkazem totožnosti, a osoby oprávněné jednat jménem akcionáře – právnické osoby prokazují tuto skutečnost aktuálním výpisem z obchodního rejstříku a svoji totožnost průkazem totožnosti. Zástupci akcionářů prokazují svoji totožnost průkazem totožnosti a své zmocnění písemnou plnou mocí s uvedeným rozsahem zmocnění. Písemná plná moc nemusí být úředně ověřena.

Jestliže akcionář hodlá uplatnit na valné hromadě protinávrh k návrhu, jehož obsah je uveden v pozvánce na valnou hromadu, je povinen doručit písemné znění svého protinávrhu společnosti v přiměřené lhůtě před konáním valné hromady. Statutární ředitel uveřejní protinávrh v souladu s § 407 odst. 2 ZOK, na internetových stránkách obhospodařovatele www.redsidefunds.com bez zbytečného odkladu po jejich obdržení.

Společnost v souladu s § 84 a § 436 ZOK, zveřejnila na internetových stránkách obhospodařovatele www.redsidefunds.com následující dokumenty, které jsou taktéž k dispozici v sídle společnosti v pracovní dny od 09:00 do 17:00:

- Výroční zprávy společnosti a podfondu za rok 2018
- Zpráva o vztazích společnosti za rok 2018
- Stanovisko správní rady ke zprávě o vztazích společnosti za rok 2018
- Účetní závěrky společnosti a podfondu za rok 2018
- Zprávy statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a o stavu majetku v roce 2018

Rozhodný den k účasti na valné hromadě společnosti je pro všechny akcionáře (tj. akcionáře společnosti a podfondu) stanoven stejně, na den **21.6.2019** v souladu s § 405 ZOK. Rozhodný den k účasti na valné hromadě znamená, že pouze osoba, která je k tomuto dni zapsána v seznamu akcionářů společnosti, může uplatňovat vůči společnosti právo účastnit se valné hromady společnosti.

S jakýmkoli věcnými dotazy se prosím obraťte na slečnu Nikolu Sedlákovou,
tel. +420 774 128 214
mail: nsedlakova@redsidefunds.com

Na tento email také prosím potvrďte svou účast.

Předem Vám děkujeme za Vaši účast a těšíme se na osobní setkání.



Ing. Karel Krhovský, v.r.
Zástupce statutárního ředitele společnosti
REDSIDE investiční společnost, a.s.