

NRE

Nova Real Estate



Výroční zpráva 2019

Obsah výroční zprávy

01

Zpráva
statutárního ředitele

02

Profil NOVA Real Estate,
investiční fond

03

Profil NOVA Real Estate –
podfond 1

04

Finanční část –
NOVA Real Estate,
investiční fond

05

Finanční část –
NOVA Real Estate -
podfond 1

06

Zpráva
o vztazích

Klíčové ekonomické ukazatele

8,5

mld. Kč

OBJEM INVESTIC
V POSLEDNÍCH 4 LETECH

20

POČET TRANSAKČÍ
ZA POSLEDNÍ
4 ROKY

550

mil. Kč

CELKOVÉ ROČNÍ
TRŽBY

7,39

% p.a.

ZHODNOCENÍ
ZA ROK 2019

90+

POČET
NÁJEMCŮ
V ROCE 2019



Zpráva statutárního ředitele



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 pro investory možnost participovat na stabilním výnosu plynoucím z dlouhodobých nájemních smluv. V dnešní době nízkých úrokových sazeb tento výnos výrazně převyšuje výnosy standardních nástrojů peněžního trhu. Svojí povahou pak investice do nemovitostí do představují vhodný přístav pro konzervativní investory. Již historicky mělo investování do nemovitostí vždy středně až spíše dlouhodobý charakter, překonávající ze své podstaty nena-
dále krize či krátkodobé výkyvy hodnot ostatních druhů majetku. Je neoddiskutovatelným faktem, že z dlouhodobého hlediska hodnota kvalitních, udržovaných, dobře umístěných nemovitostí stabilně roste.

Co se týče praxí ustáleného a standardně používaného rozdělení klasických výnosových nemovitostí, pak hovoříme o čtyřech hlavních třídách komerčních nemovitostí. Těmi jsou: kancelářské budovy, objekty pro maloobchod (obchodní centra i malé jednotky), průmyslové nemovitosti (sklady i výroba) a hotely.

V kontextu výše uvedeného patří mezi cílové nemovitosti, které fond do svého portfolio nakoupil a spravuje, první tři třídy výnosových nemovitostí. Tedy kancelářské budovy (prozatím záměrně jen a pouze v Praze), regionální obchodní centra i významné lokální maloobchodní jednotky a případně také další oportunistické příležitosti v rámci trhu s komerčními realitami. Máme tím na mysli průmyslové nemovitosti, což je oblast, o kterou chceme v rámci diverzifikace portfolio fondu jeho složení v nejbližší době rozšířit. První průmyslová nemovitost přibude do fondu v průběhu prvního čtvrtletí roku 2020, transakce je již v závěrečné fázi. Poslední třídě výnosových nemovitostí – hotelům – se fond nevěnuje.

Při posuzování a vyhodnocování vhodnosti transakcí ve vztahu ke stávajícímu složení portfolio 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 první polovině roku 2019 došlo k prvnímu prodeji nemovitosti z fondu. Po dokončení úprav recepce a společných parkových prostor jsme rozhodli o prodeji budovy Avenir E na Nových Butovicích. Z hlediska dlouhodobého plánu fondu se nemovitost nacházela v lokalitě, v níž fond kancelářská aktiva nechce držet,

nebo svým umístěním jako jediná nezapadala do našeho kancelářského portfolio. Zároveň byla z hlediska hodnoty budovy pro prodej vhodná doba. Ze tří nabídek na koupi 100 % obchodního podílu společnosti NRE Avenir, která budovu drží, jsme vybrali nabídku od INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jednající za INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond. Transakce byla úspěšně dokončena v prvním čtvrtletí roku 2019.

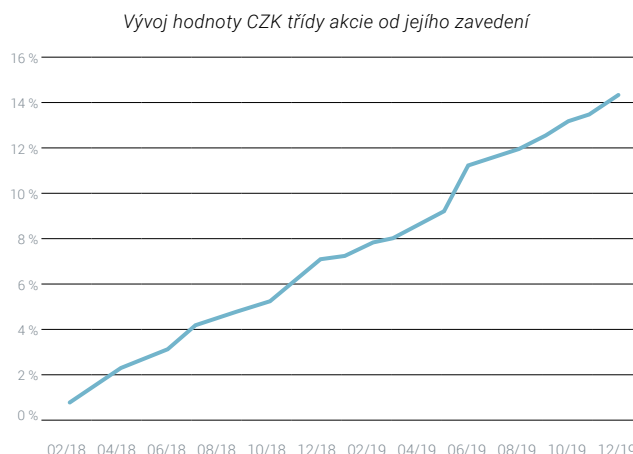
Ve třetím čtvrtletí fond po dokončení příslušných due diligence prověrek naopak rozšířil portfolio o již druhou maloobchodní velkometrážní prodejnu OBI, tentokrát ve Frýdku Místku. Tato transakce doplnila do portfolio další dlouhou nájemní smlouvu a přispěla k časové, odvětvové i místní diversifikaci portfolio, čímž činí výnos portfolio stabilnějším v čase a odolnějším vůči případným nepříznivým tržním změnám. Mezi významné nájemce v našich budovách se řadí společnosti jako Google, Hochtief, Pfizer, CEMEX či OBI. Po této transakci se struktura portfolio ke konci roku 2019 téměř vyrovnala na polovinu, kdy 47 % portfolio hodnotově sestává z kancelářských budov v Praze a 53 % portfolio je tvořeno maloobchodními prodejny v regionech ČR.

S ohledem na výše zmíněnou probíhající akvizici průmyslového objektu dojde v průběhu roku 2020 ke změně struktury portfolio. Dlouhodobým a strategickým plánem fondu je držet proporce jednotlivých tříd výnosových aktiv ve vyváženém poměru a podpořit tak diversifikaci rizik, jimž mohou být jednotlivé třídy aktiv skrze sektory reálné ekonomiky, v nichž nájemci provozují svoji činnost, zasazeny.

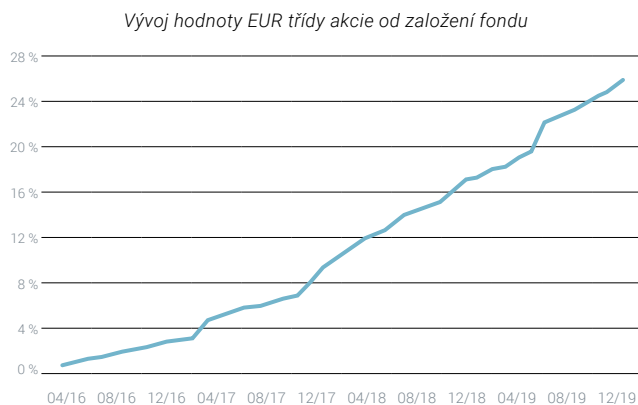
V roce 2019 se nám pak podařilo po odečtení všech provozních a akvizičních nákladů meziročně zvýšit hodnotu investičních akcií Podfonde o 7,39 %, po vyplacení dividendy o 5,18 %.

Hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie CZK třídy Podfonde činila k datu 31. 12. 2019 částku 1,1277 Kč.

Grafické znázornění vývoje této hodnoty, a to od momentu otevření této třídy investičních akcií v únoru 2018, je zobrazeno v následujícím grafu níže.



Hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie EUR třídy Podfondu činila k datu 31. 12. 2019 částku 5,6883 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 2019

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 2019 ztrátou ve výši 21 645 tis. Kč. Vykázaná ztráta je způsobena zaúčtováním realizovaného prodeje obchodního podílu ve společnosti vlastníci nemovitost Avenir do výkazu zisku a ztrát (tj. výsledkově). Přesto došlo v roce 2019 k celkovému zhodnocení investic investorů, neboť zisky vyplývající z přecenění držených obchodních podílů se neúčtují výsledkově, ale přímo do vlastního kapitálu.

Detailní informace o hospodaření Podfondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

Audit finanční pozice a výsledku hospodaření

Výsledky hospodaření Fondu a Podfondu za rok 2019 jsou ověřeny společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 021.

Výhled pro rok 2020

Hodnota spravovaného portfolia dosáhla ke konci roku 2019 objemu 245,5 milionů EUR.

Cílem pro rok 2020 je i nadále pokračování v rozšiřování existujícího portfolia Podfondu v jeho stávající struktuře či jeho částečná obměna směrem k přesnější vyváženosti mezi kancelářské objekty v Praze, regionální maloobchodní prodejny a průmyslové nemovitosti. Cílem je držet strukturu co možná nejlépe proporčně vyváženou.

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 dokončování transakce je nyní akvizice průmyslového parku v Trenčíně, a to spolu s jeho refinancováním. Věcně jde o jednu budovu nadstandardních technických parametrů, s rozlohou 120 tis.m², plně pronajatou 8 nájemcům na dobu přesahující 5 let. Z pohledu fondu to bude znamenat jednak růst objemu fondem spravovaného majetku, tak i jeho další diversifikaci ve vztahu k nájemcům, spolu s širším rozložením rizika z geograficky tržního pohledu.

Mimo tuto skutečnost je nutno uvést, že aktuálně se v rámci dalšího růstu rozhlížíme v celém regionu CEE po možnostech akvizice dalších 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. Výsledky těchto výběrových řízení se s ohledem na množství předmětů aktiv dají čekat spíše v druhé polovině roku 2020.

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 přihlíženo 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, následně možná i Polsko).

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

Rudolf Vřešťál
pověřený zmocněnec



Profil NOVA Real Estate, investiční fond

Profil NOVA Real Estate, investiční fond

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019. 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 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. 2019

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

Dne 28.2.2020 došlo k mimořádné valné hromadě, na které bylo odsouhlaseno vymazání Ing. Jakuba Trčka k 1.4.2020 a zapsání Ing. Karla Krhovského, který ke dni 1.4.2020 nahradí pozici Ing. Jakuba Trčka.

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

V roce 2019 byly v obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

- změna způsobu jednání pověřeného zmocněnce statutárního ředitele u pana Ing. Karla Krhovského

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 2019 do 31. prosince 2019.
- Hospodaření Fondu skončilo v roce 2019 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 Plynárenská 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

Statutární ředitel nepřijal žádné plnění od 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, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho zaměstnancům nebo vedoucím osobám

tis. Kč	2019	2018
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	5 317	4 822
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců Obhospodařovatele	11 797	10 755
Sociální a zdravotní pojištění	4 940	4 335
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	22 054	19 912

V průběhu roku 2018 a 2019 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

	2019	2018
Průměrný počet zaměstnanců	13	12
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	3	3

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

tis. Kč	2019	2018
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	5 317	4 822

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. 2019:

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

Profil NOVA Real Estate – podfond 1

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019. 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:	3 211 187 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. 2019

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 2019 byly v obchodním rejstříku zapsány tyto změny:

- změna způsobu jednání pověřeného zmocněnce statutárního ředitele u pana Ing. Karla Krhovského

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 2019 do 31. prosince 2019.

Hospodaření Podfondu skončilo v roce 2019 ztrátou ve výši 21 645 tis. Kč. Vykázaná ztráta je způsobena zaúčtováním realizovaného prodeje obchodního podílu ve společnosti vlastníci nemovitost Avenir do výkazu zisku a ztrát (tj. výsledkově). Přesto došlo v roce 2019 k celkovému zhodnocení investic investorů, neboť zisky vyplývající z přecenění držených obchodních podílů se neúčtují výsledkově, ale přímo do vlastního kapitálu.

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 (k 31.12.2019)

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 OFM s.r.o.	075 49 849	20	100
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	04 485 980	210	100
NRE South Point 16 s.r.o.	04 486 048	210	100
NRE North Point 17 s.r.o.	04 485 874	210	100
NRE Kutil s.r.o.	046 07 155	20	100
NRE Panorama s.r.o.	054 69 091	20	100
NRE Smíchov Gate s.r.o.	054 69 228	20	100
NRE Penny 1 s.r.o.	056 28 024	30	100
CXD Czech, s.r.o.	060 24 271	10	100
NRE OCCB s.r.o.	046 07 112	10	100
Celkem		5 190	

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 ředitel přijal v roce 2019 dividendu z investičních akcií držených v Podfondu v brutto výši 706 tis. Kč (v roce 2018 0 tis. Kč)

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 vlastnil k 31.12. 2019 27 896 372 ks investičních akcií CZK třídy Podfondu (k 31.12. 2018 vlastnil 0 ks).

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	2019	2018
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	5 317	4 822
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele	11 797	10 755
Sociální a zdravotní pojištění	4 940	4 335
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	22 054	19 912

V průběhu roku 2018 a 2019 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

	2019	2018
Průměrný počet zaměstnanců	13	12
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	2019	2018
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	5 317	4 822

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. 2019

Fondový kapitál	3 211 187 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií EUR třídy	17 805 278 ks
Počet vydaných investičních akcií CZK třídy	565 416 720 ks
Fondový kapitál na 1 akcii/CZK třídy	1,1277 Kč
Fondový kapitál na 1 akcii/EUR třídy	144,5397 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 30. dubna 2020



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



Účetní závěrka NOVA Real Estate, investiční fond

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 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019 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 2019 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2019 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 odborníky, 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.

Náš 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

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 jeho 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.

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 součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost 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.

Zpráva nezávislého auditora

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.

30. dubna 2020



zastoupená partnerem



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

Tato zpráva je určena akcionáři fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

IČO: 04331869

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. dubna 2020

ROZVAHA

k 31. prosinci 2019

tis. Kč	Bod	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami - splatné na požádání	7	1 656	1 754
4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	8	385	299
Aktiva celkem		2 041	2 053

PASIVA			
4 Ostatní pasiva	9	120	132
8 Základní kapitál – splacený	10	2 000	2 000
14 Neuhrazená ztráta z předchozích let		-79	-79
15 Zisk nebo ztráta za účetní období		0	0
Pasiva celkem		2 041	2 053

tis. Kč	Bod	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
15 Hodnoty předané k obhospodařování	11	1 921	1 921

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	Bod	2019	2018
1 Ostatní provozní výnosy		159	128
5 Náklady na poplatky a provize		-9	-9
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací		-8	6
9 Správní náklady – ostatní	5	-142	-113
19 Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním		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 2019

tis. Kč	Bod	Základní kapitál	Opraveno Nerozdělená ztráta	Opraveno Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018		2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2018		2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2019		2 000	-79	1 921

Příloha uvedená na stranách 4 až 11 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 struktura

Fond je řízen investiční společností.

Základní údaje o investiční společnosti

REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“), IČ: 242 44 601, se sídlem Praha 1, Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18362.

Základní kapitál

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 2019

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 31.12.2019 byli hlavními akcionáři investiční společnosti:

- | | |
|---|--------|
| - RRVR 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,
Plynárenská 7/A, PSČ 821 09 | 9,52% |

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2019 nebyly v obchodním rejstříku zapsány žádné změny.

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 jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo v ní má takovýto jedinec přímo nebo nepřímo podstatné hlasovací právo; nebo
- g) strana je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců účetní jednotky, která je spřízněná 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

IPoložky 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	2019	2018
Náklady na audit	142	78
Ostatní správní náklady	–	35
Celkem	142	113

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	2019	2018
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	385	299
Výnosy		
Ostatní provozní výnosy	159	128

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty (nostro účty)	1 656	1
Pohledávky za bankami v čisté výši	1 656	1

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky za spřízněnými subjekty	385	299
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	385	299

9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	40	54
Dohadné účty pasivní	80	78
Celkem	120	132

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapísaný 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. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky	1 656	1,754
Pohledávky za nebankovními subjekty	385	299
Ostatní pasiva	-120	-132
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 2019 a 2018 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 2019					
Pohledávky za bankami	1 656	-	-	-	1 656
Pohledávky za nebankovními subjekty	385	-	-	-	385
Celkem	2 041	-	-	-	2 041
Ostatní pasiva	120	-	-	-	120
Vlastní kapitál	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	120	-	-	1,921	2 041
Gap	1 921	-	-	-1 921	-
Kumulativní Gap	1 921	1 921	1 921	-	-

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	-	-

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.

(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 2019 a 2018 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

13. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V prosinci 2019 byl detekován nový koronavirus (SARS-CoV-2) v čínském Wu-chanu. Do konce února 2020 došlo v několika zemích k trvalému místnímu přenosu onemocnění, a to i v Evropě. Po datu účetní závěrky, tedy po 31. 12. 2019, došlo vlivem globálního rozšíření koronaviru způsobujícího respirační onemocnění COVID-19 k narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Vlivem omezení hospodářské činnosti po celém světě došlo i k útlumu na finančních trzích a tím i k potenciálnímu dopadu na výkonnost fondů obhospodařovaných společností REDSIDE investiční společnost, a.s. Společnost považuje propuknutí globální pandemie koronaviru za následnou událost po datu účetní závěrky, která nevede k úpravě účetních výkazů. Zatím nelze dobře odhadnout rozsah globální recese a ekonomického propadu, protože různá omezení se stále mění a jejich délka prodlužuje. Na negativní vývoj se snaží reagovat mimo jiné hospodářská politika. Zástupci evropských zemí deklarovali odhodlání koordinovat kroky, aby tlumili negativní dopady koronavirové nákazy na ekonomiku. Mezinárodní měnový fond oznámil aktivaci až 1 bil. USD. Je patrné, že nejen vlády, ale i nadnárodní instituce se připravují na poskytnutí nezbytné podpory. Vedle fiskální podpory přispěchaly na pomoc i centrální banky. Snaží se předejít krizi likvidity, která se v podobně vypjatých situacích objevuje. Současně vytváří prostor pro podporu ze strany fiskální politiky. Rovněž je pravděpodobné, že v této mimořádné situaci umožní banky společností odklad úroků a splátek jistiny.

Nicméně s ohledem na skutečnost, že situace v souvislosti s koronavirem je nestabilní a velice dynamicky se vyvíjí po celém světě, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost a jí obhospodařované fondy.

Nemovitosti v rámci portfolia fondu NOVA Real Estate jsou pronajímány na základě dlouhodobých nájemních smluv. Z pohledu fondu, je situace právně poměrně jasná. V případě plošného uzavření kanceláří či obchodních prostor rozhodnutím správního orgánu, se sice bude jednat o porušení povinnosti pronajímatele umožnit nájemcům užívání prostor, ale z důvodů, které pronajímatel nemohl nijak ovlivnit. Nejedná se tedy o vadu předmětu nájmu; nájemce se nemůže domáhat slevy z nájemného. Naopak, bude povinen nájemné dál platit. Pokud dojde k prodávám v úhradách nájmu, pak se v krátkodobém či střednědobém horizontu nejedná o velké riziko, neboť všechny nájemní smlouvy jsou zajištěny buď formou hotovostní zálohy nebo bankovní zárukou za nájem, a to vždy ve výši 3 měsíčních nájmu.

Účetní závěrka
sestavena dne:

30. dubna 2020

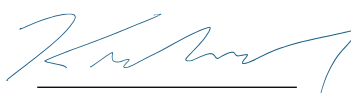
Razítko a podpis
statutárního orgánu:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec

Osoba odpovědná
za účetnictví

Jméno a podpis:



Karel Krhovský
Pověřený zmocněnec

Osoba odpovědná
za účetní závěrku

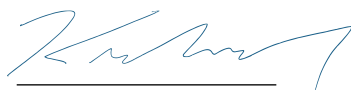
Jméno a podpis:



Šárka Burgetová
Head of Finance

tel.: 222 500 758

tel.: 222 500 757



Karel Krhovský
Pověřený zmocněnec

Účetní závěrka NOVA Real Estate – podfond 1



Zpráva nezávislého auditora

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

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 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019 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 2019 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2019 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 odborníky, 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Zpráva nezávislého auditora

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 jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou 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 v 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.

Zpráva nezávislého auditora

- 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.

30. dubna 2020



zastoupená partnerem



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

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

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
NOVA Real Estate – podfond 1
Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

IČO: 71508651

Předmět podnikání: činnost investičního fondu

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. dubna 2020

ROZVAHA

k 31. prosinci 2019

tis. Kč	Bod	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami – splatné na požádání	10	116 731	33 865
4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	11	2 152 718	1 575 814
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	12	1 077 947	912 098
Aktiva celkem		3 347 396	2 521 777

PASIVA			
2 Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní		31 301	-
4 Ostatní pasiva	13	103 545	47 156
6 Rezervy na daně	14	1 363	742
12 Kapitálové fondy	15,16	2 745 231	2 155 511
13 Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí		444 230	207 478
14 Nerozdělený zisk z předchozích období		43 371	66 535
15 Zisk (+)/ ztráta (-) za účetní období		-21 645	44 355
Pasiva celkem		3 347 396	2 521 777

tis. Kč	Bod	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová pasiva			
15 Hodnoty předané k obhospodařování	18	3 211 187	2 473 879

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	Bod	2019	2018
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	133 296	108 578
2 Náklady na úroky a podobné náklady	6	-1 302	-
5 Náklady na poplatky a provize		-56	-24
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	7	8 073	-4 603
9 Správní náklady - ostatní	8	-62 370	-57 112
15 Ztráty z převodu účastí*		-95 541	-
19 Zisk za účetní období před zdaněním		-17 899	46 839
23 Daň z příjmů	17	- 3 746	-2 483
24 Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění		-21 645	44 356

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	1 790 909	67 040	66 534	1 924 483
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do zisku po zdanění	-	140 438	-	140 438
Čistý zisk za účetní období	-	-	44 356	44 356
Úpis investičních akcií do kapitálových fondů	364 602	-	-	364 602
Zůstatek k 31. 12. 2018	2 155 911	207 478	110 890	2 473 879
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do zisku po zdanění	-	236 752	-	236 752
Čistá ztráta za účetní období	-	-	-21 645	-21 645
Vyplacené podíly na zisku	-	-	-67 519	-67 519
Úpis investičních akcií	589 720	-	-	589 720
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 745 231	444 230	21 726	3 211 187

Příloha uvedená na stranách 4 až 17 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika Podfondu

NOVA Real Estate – podfond 1 (dále „Podfond“) je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s. (dále „investiční společnost“). Podfond vznikl na základě oznámení České národní banky (dále „ČNB“) č. j. 2015/094553/570 ze dne 28.08.2015, jež nabylo právní moci téhož dne.

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

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

Strategie Podfondu

Investičním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosů dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostních společností. V případě, že je pro Podfond ekonomicky výhodná i krátkodobá investice, je Podfond rovněž oprávněn provádět takovéto krátkodobé investice.

Investiční akcie

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 31.12.2019 bylo upsáno 17 805 278 ks (2018: 15 183 088 ks) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 EUR a 565 416 720 ks (2018: 337 099 427) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 CZK.

Organizační sktruktura

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

29.6.2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 29.4.2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB podle § 596 písm. a) Zákona.

Činnost investiční společnosti ve vztahu k Podfondu:

- obhospodařování majetku Podfondu
- správa majetku Podfondu, včetně investování na účet Podfondu,
- řízení rizik spojených s investováním
- administrace Podfondu, zejména
- vedení účetnictví Podfondu
- zajišťování právních služeb,
- compliance,
- vyřizování stížností a reklamací investorů Podfondu,

- oceňování majetku a dluhů Podfondu,
- výpočet aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu,
- zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- vedení seznamu vlastníků investičních akcií vydávaných Podfondem,
- rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Podfondu,
- zajišťování vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Podfondem,
- vyhotovení a aktualizace výroční zprávy Podfondu,
- vyhotovení propagačního sdělení Podfondu,
- uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů akcionářům Podfondu a jiným osobám,
- oznamování údajů a poskytování dokumentů ČNB nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- výkon jiné činnosti související s hospodařením majetku Podfondu
- rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Podfondu,
- vedení evidence o vydávání a odkupování investičních akcií vydávaných Podfondem,
- nabízení investic do Podfondu.

Členové orgánů investiční společnosti k 31. prosinci 2019

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 31.12.2019 byli hlavními akcionáři investiční společnosti:

- 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 2019 nebyly zapsány žádné změny v obchodním rejstříku.

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 toku plynoucích z cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry

(b) Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

Rozhodujícím vlivem se rozumí schopnost Podfonde 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

Účasti 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 Podfonde 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 přímo 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 neeviduje 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 Podfondeu.

b) strana je přidruženým podnikem Podfondeu.**c) strana je společným podnikem, ve kterém je Podfond spoluvlastníkem****d) strana je členem klíčového managementu Podfondeu nebo investiční společnosti e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce patřící pod písmeno a) nebo d)****f) strana je účetní jednotkou, která je ovládaná, spoluovládaná nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo v ní má takovýto jedinec přímo nebo nepřímo podstatné hlasovací právo; nebo****g) strana je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců účetní jednotky, která je 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	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy – z úvěrů	133 296	108 578
Čistý úrokový výnos	133 296	108 578

6. ÚROKOVÝ NÁKLAD

tis. Kč	2019	2018
Náklady na úroky a podobné náklady	1 302	-
Čistý úrokový náklad	1 302	-

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	143 555	85 826
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	-135 482	-90 429
Celkem	8 073	-4 603

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Náklady na obhospodařování Podfondu	59 627	54 497
Náklady na služby depozitáře a custody	1 183	921
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	655	421
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	905	1 273
Celkem	62 370	57 112

Podfond hradí investiční společnosti poplatky za obhospodařování, které jsou vypočteny v souladu se smlouvou o výkonu funkce statutárního ředitele ve výši 1,6 % vlastního kapitálu Podfondu ročně + 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 (2018: 653 tis. Kč).

9. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2019	2018
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – dceřiné společnosti	1 636 593	1 569 831
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 077 947	912 098
Pasiva		
Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní	-	-
Ostatní pasiva	10	2 775
Ostatní pasiva – dohadné účty pasivní	24 222	28 218
Výnosy		
Výnosy z úroků z úvěrů účastem s rozhodujícím vlivem	133 001	108 511
Náklady		
Poplatek za obhospodařování	59 866	55 628

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty (nostro účty)	116 731	33 865
Pohledávky za bankami v čisté výši	116 731	33 865

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky z poskytnutých úvěrů (včetně úroků a kurzového přecenění)	2 152 715	1 575 814
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	2 152 718	1 575 814

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6-9 % p. a. a jsou splatné v letech 2019-2024. Úvěry poskytnuté ostatním společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 5-8 % p.a. 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 Podfondu reálnou hodnotou. K rozvahovému dni jsou pohledávky oceněny reálnou hodnotou.

12. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

K 31. prosinci 2019

Obchodní firma	Podíl na vl. kapitálu	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	100 %	5 131	56 369
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	100 %	65 331	184 190
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	100 %	101 331	303 963
NRE North Point 17 s.r.o.	100 %	50 578	52 234
NRE South Point 16 s.r.o.	100 %	74 029	34 049
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	100 %	64 663	21 441
CXD Czech, s.r.o.	100 %	25 055	14 612
NRE Smíchov Gate s.r.o.	100 %	25 715	110 274
NRE Panorama s.r.o.	100 %	26 486	74 735
NRE Penny 1 s.r.o.	100 %	40 294	49 483
NRE Kutil s.r.o.	100 %	25 595	33 854
NRE OCCB s.r.o.	100 %	105 434	133 055
NRE OFM s.r.o.	100 %	65	9 688
Celkem		609 707	1 077 947

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.

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 velkometrážní nákupní centra v okresních městech České republiky. V letech 2017 až 2019 došlo k dalším úspěšným akvizicím a Podfond se stal majitelem 100 % podílů ve společnostech 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 Podfonde 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 6,83 %. Zvýšení diskontního faktoru v budoucnosti by znamenalo výrazné snížení reálné hodnoty.

Oceňovací rozdíl mezi reálnou hodnotou a pořizovací cenou účastí k rozvahovému dni ve výši 468 241 tis. Kč (k 31.12.2018: 219 226 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 budoucích 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.

13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	55 938	7 556
Dohadné účty pasivní	24 223	28 675
Odložený daňový dluh	23 384	10 925
Celkem	103 545	47 156

14. REZERVY NA DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav k 1.1.	742	2 285
Tvorba rezervy ve výši očekávané daně	3 140	205
Použití rezervy na úhradu daně	-2 519	-1748
Konečný stav k 31.12.	1 363	742

15. VLASTNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Vlastní kapitál v třídě CZK (tis. Kč)	637 619	361 439
Vlastní kapitál v třídě EUR (tis. Kč)	2 573 568	2 112 440
Vlastní kapitál celkem (tis. Kč)	3 211 187	2 473 879
Počet vydaných investičních akcií CZK (kusy)	565 416 720	337 099 427
Počet vydaných investičních akcií EUR (kusy)	17 805 278	15 183 088
Čistá hodnota aktiv na jednu CZK akcii (Kč)	1,1277	1,0722
Čistá hodnota aktiv na jednu EUR akcii (Kč)	144,5397	139,1311

Kapitálové fondy Podfondu jsou tvořeny investičními akciemi. V roce 2019 Podfond emitoval 230 939 483 ks (2018: 337 145 015 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. 2019	31. 12. 2018
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	467 614	218 403
Oceňovací rozdíly z přepočtu pohledávek	-	-
Odložený daňový dluh z přepočtu	-23 384	-10 925
Celkem	444 230	207 478

16. NEROZDĚLENÝ ZISK

Vypořádání zisku za rok 2018 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Ztrátu za rok 2019 ve výši 21 645 tis. Kč je navrženo převést do nerozdělených ztrát minulých let.

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2019	2018
Zisk (ztráta) za účetní období před zdaněním	-17 899	46 839
Základ daně	77 652	46 839
Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 %	3 883	2 483

(b) Odložená daň

Odložený daňový dluh ve výši 23 384 tis. Kč k 31. 12. 2019 (31. 12. 2019: 10 925 tis. Kč) představuje 5 % z výše oceňovacích rozdílů vykázaných ve vlastním kapitálu.

18. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peněžní prostředky	116 731	33 865
Účasti s podstatným vlivem	1 077 947	912 098
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 152 718	1 575 814
Závazky vůči nebankovním subjektům	-31 301	-
Rezervy na daň	-1 363	-742
Ostatní pasiva	-103 545	-47 156
Celkem	3 211 187	2 473 879

19. 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 2019 a 2018 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 2019						
Pohledávky za bankami	116 731	-	-	-	-	116 731
Pohledávky za nebankovními subjekty	20 183	138 757	1 993 778	-	-	2 152 718
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 077 947	1 077 947
Celkem	136 914	138 757	1 993 778	-	1 077 947	3 347 396
Ostatní pasiva	80 160	-	-	-	23 385	103 545
Ostatní závazky vůči klientům	-	-	31 301	-	-	31 301
Rezervy	-	1 363	-	-	-	1 363
Vlastní kapitál	-	-	-	-	3 211 187	3 211 187
Celkem	80 160	1 363	31 301	-	3 234 572	3 347 396
Gap	56 754	137 394	1 962 477	-	-2 156 625	-
Kumulativní gap	56 754	194 148	2 156 625	2 156 625	-	-

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	-	-

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 2 153 mil. Kč (31.12.2018: 1 576 mil. Kč). Úrokové sazby z těchto pohledávek jsou výrazně nad úrovní dvoutýdenní repo sazby 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 2019			
Pohledávky za bankami	1 931	114 800	116 731
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 499 945	652 773	2 152 718
Celkem	1 501 876	767 573	2 269 449
Rezervy	-	1 363	1 363
Ostatní závazky vůči klientům	-	31 302	31 302
Ostatní pasiva	-	103 545	103 545
Vlastní kapitál	2 573 568	637 619	3 211 187
Celkem	2 573 568	773 828	3 347 396
Čistá devizová pozice	-1 071 692	-6 255	-1 077 947

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	-	742	742
Ostatní pasiva	55	47 101	47 156
Vlastní kapitál	2 112 440	361 439	2 473 879
Celkem	2 112 495	409 282	2 521 777
Čistá devizová pozice	-921 777	9 679	-912 098

(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 2019 a 2018 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V prosinci 2019 byl detekován nový koronavirus (SARS-CoV-2) v čínském Wu-chanu. Do konce února 2020 došlo v několika zemích k trvalému místnímu přenosu onemocnění, a to i v Evropě. Po datu účetní závěrky, tedy po 31. 12. 2019, došlo vlivem globálního rozšíření koronaviru způsobujícího respirační onemocnění COVID-19 k narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Vlivem omezení hospodářské činnosti po celém světě došlo i k útlumu na finančních trzích a tím i k potenciálnímu dopadu na výkonnost fondů obhospodařovaných společností REDSIDE investiční společnost, a.s. Společnost považuje propuknutí globální pandemie koronaviru za následnou událost po datu účetní závěrky, která nevede k úpravě účetních výkazů. Zatím nelze dobře odhadnout rozsah globální recese a ekonomického propadu, protože různá omezení se stále mění a jejich délka prodlužuje.

Na negativní vývoj se snaží reagovat mimo jiné hospodářská politika. Zástupci evropských zemí deklarovali odhodlání koordinovat kroky, aby tlumili negativní dopady koronavirové nákazy na ekonomiku. Mezinárodní měnový fond oznámil aktivaci až 1 bil. USD. Je patrné, že nejen vlády, ale i nadnárodní instituce se připravují na poskytnutí nezbytné podpory. Vedle fiskální podpory přispěchaly na pomoc i centrální banky. Snaží se předejít krizi likvidity, která se v podobně vypjatých situacích objevuje. Současně vytváří prostor pro podporu ze strany fiskální politiky. Rovněž je pravděpodobné, že v této mimořádné situaci umožní banky společností odklad úroků a splátek jistiny.

Nicméně s ohledem na skutečnost, že situace v souvislosti s koronavirem je nestabilní a velice dynamicky se vyvíjí po celém světě, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost a jí obhospodařované fondy.

Nemovitosti v rámci portfolia fondu NOVA Real Estate jsou pronajímány na základě dlouhodobých nájemních smluv. Z pohledu fondu, je situace právně poměrně jasná. V případě plošného uzavření kanceláří či obchodních prostor rozhodnutím správního orgánu, se sice bude jednat o porušení povinnosti pronajímatele umožnit nájemcům užívání prostor, ale z důvodů, které pronajímatel nemohl nijak ovlivnit. Nejedná se tedy o vadu předmětu nájmu; nájemce se nemůže domáhat slevy z nájemného. Naopak, bude povinen nájemné dál platit. Pokud dojde k prodlevám v úhradách nájmu, pak se v krátkodobém či střednědobém horizontu nejedná o velké riziko, neboť všechny nájemní smlouvy jsou zajištěny buď formou hotovostní zálohy nebo bankovní zárukou za nájem, a to vždy ve výši 3 měsíčních nájmu.

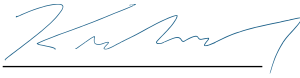
Účetní závěrka
sestavena dne:

30. dubna 2020

Razítko a podpis
statutárního orgánu:



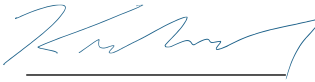
Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec



Karel Krhovský
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:



Šárka Burgetová
Head of Finance

tel.: 222 500 757

Zpráva o vztazích



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 družstev (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

I. Úvodní ustanovení

1. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 (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. července 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 akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií:

REDSIDE investiční společnost, a.s. - akcionář vlastní 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 akcionářem vlastním 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

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.

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

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

Propojenými osobami ve sledovaném účetním období byly:

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.

ASB Prague, s.r.o., zaniklá společnost v důsledku fúze sloučením se společností ASB Accounting, s.r.o. (po fúzi nově ASB Czech Republic, s.r.o.), se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000, IČO: 272 15 849, jako společností nástupnickou. ASB Prague, s.r.o. byla ke dni zápisu fúze do obchodního rejstříku 1.10.2019 vymazána z obchodního rejstříku (dále jen „ASB Prague“).

Vztah Ovládané osoby a ASB Prague byl kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Prague 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.

ASB Czech Republic, 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 Czech Republic“).

Vztah ovládané osoby a ASB Czech Republic je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Czech Republic 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 Republic.

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“).

Vztah ovládané osoby a ASB Czech je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Czech 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.

ASB HR Services Sp. z o.o., se sídlem Żłota 59, 00-120 Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000414060 (dále jen „ASB HR“).

Vztah Ovládané osoby a ASB HR 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 HR., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období ASB Poland Sp. z o.o., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

ASB Hungary Kft, se sídlem Andrássy út 100. 3. em. 1062 Budapest, Maďarsko, CA: 26369420242 (dále jen „ASB Hungary“).

Vztah ovládané osoby a ASB Hungary je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem ASB Hungary 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 Hungary.

ASB Poland Sp. z o.o., se sídlem ul. Żłota 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“).

Vztah Ovládané osoby a ASB Poland SC 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, jejímž většinovým společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

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“).

Vztah ovládané osoby a ASB Slovakia 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.

ASB Slovakia Tax, k.s., se sídlem Laurinská 18, 811 01 Bratislava, IČ: 50283596, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka 1608/B (dále jen „ASB Slovakia Tax“).

Vztah Ovládané osoby a ASB Slovakia Tax 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 Slovakia Tax, jejímž komplementářem byla ve sledovaném období ASB Slovakia jejímž většinovým společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

ASB Tax Sp. z o.o., se sídlem Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000423733 (dále jen „ASB Tax“).

Vztah Ovládané osoby a ASB Tax 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 Tax, jejímž většinovým společníkem byla ve sledovaném období ASB Poland Sp. z o.o., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

Hunter ASB s.r.o., zrušená společnost s likvidací k účinnosti k 13.2.2019 na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 13.2.2019. Společnost Hunter ASB s.r.o. v likvidaci byla vymazána z obchodního rejstříku ke dni 20.12. 2019 z důvodu ukončení likvidace společnosti (dále jen „Hunter ASB“).

Vztah Ovládané osoby a Hunter ASB byl 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, jejímž společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s. s obchodním podílem 50 %.

Hunter ASB Sp. z o.o., se sídlem Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000378002 (dále jen „Hunter Poland“).

Vztah Ovládané osoby a Hunter Poland 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 Poland, jejímž společníkem s 50 % obchodním podílem byla ve sledovaném období ASB Poland Sp. z o.o., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

MXD Czech, s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 035 20 005, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C 232923 (dále jen „MXD“).

Vztah Ovládané osoby a MXD 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 MXD jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období ASB Czech SC, s.r.o., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

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, oddíl C, vložka 264411 (dále jen „Paříkova Property“).

Vztah Ovládané osoby a Paříkova Property 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 Paříkova Property jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

REDSIDE Investments a.s., se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČ: 071 87 939, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 23499 (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.

RSFA, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, PSČ 110 00 Praha 1, IČ: 085 79 440, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 24759 (dále jen „RSFA“).

Vztah Ovládané osoby a RSFA je kvalifikován jako vztah mezi ovládanou osobou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou vzhledem ke skutečnosti, že 45 % akcionářem RSFA 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 RSFA.

Taxplan Fiscal Representation Sp. z o.o., se sídlem Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika, číslo KRS: 0000319538 (dále jen „Taxplan“).

Vztah Ovládané osoby a Taxplan 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 Taxplan, jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období ASB Poland Sp. z o.o., jejímž jediným společníkem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

TC VENTURES, s.r.o. se sídlem Krásava č.p. 1027, PSČ 130 00 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 vlastnil ve sledovaném období 50 % podíl na této společnosti.

UnitedData a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 042 01 094, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 20769 (dále jen „United Data“).

Vztah Ovládané osoby a UnitedData 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 UnitedData, jejímž 44 % akcionářem byla ve sledovaném období BAZ Czech, a.s.

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 vlastnil ve sledovaném období 100 % obchodní podíl na této společnosti.

NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 04699017, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 21276 (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 akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií NOVA Money Market. Rudolf Vřešťál a společnost RVR Czech, s.r.o. tak mohli vykonávat prostřednictvím Ovládající osoby nepřímý vliv na NOVA Money Market.

ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 24199591, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle 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 akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií ARCA OPPORTUNITY. Rudolf Vřešťál a společnost RVR Czech, s.r.o. tak mohli vykonávat prostřednictvím Ovládající osoby nepřímý vliv na ARCA OPPORTUNITY.

Ovládající osoba dále vykonávala ve sledovaném období funkci administrátora a obhospodařovatele následujících fondů:

- NOVA Hotels otevřený podílový fond, na adrese V Celnici 1031/1, Praha 1, 110 00; a
- NOVA Green Energy otevřený podílový fond, na adrese V Celnici 1031/1, Praha 1, 110 00. Ve sledovaném období NOVA Green Energy otevřený podílový fond prošel přeměnou na nově vznikající fond obchodní společnost NOVA Green Energy, SICAV, a.s. s účinností od 1.1.2020 dle projektu přeměny ze dne 12. 12. 2019 vypracovaného administrátorem a obhospodařovatelem podílového fondu, společností REDSIDE investiční společnost, a.s. ve smyslu § 414 a násl. zákona č. 240/ 2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ze znění pozdějších předpisů.

Po účetním období končícím dne 31. prosince 2019, se ovládající osoba Rudolf Vřešťál stala ovládající osobou společnosti SWISS FUNDS, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, IČ: 054 21 721, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 21887, vzhledem ke skutečnosti, že jediným akcionářem SWISS FUNDS, a.s. se stala společnost RVR Czech, s.r.o.

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, způsoby a prostředky ovládání

Ovládaná osoba byla ve sledovaném období objektem přímého ovládání 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. Ovládající osoba dále vykonává funkci administrátora a obhospodařovatele Ovládané osoby.

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. a mohl tak prostřednictvím RVR Czech, s.r.o. a REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Ovládanou osobu.

Mimo výše uvedený výkon hlasovacích práv spojených s akciemi Ovládající osoby v Ovládané osobě, Ovládající osoba působila ve funkci statutárního ředitele Ovládané osoby, přičemž Rudolf Vřešťál působil jako pověřený zmocněnec statutárního ředitele Ovládané osoby.

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

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

- Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ze dne 20.8.2015 mezi Ovládající osobou jako statutárním ředitelem a NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.;
- Dodatek č.1 ze dne 29.3.2019 ke smlouvě o výkonu funkce statutárního ředitele NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. uzavřené dne 20.8.2015;
- Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace investičního fondu mezi Ovládající osobou jako administrátorem a společností ASB Accounting, s.r.o. jako poskytovatelem ze dne 1.1.2015.

V. Jednání učiněná ve sledovaném účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo Propojených osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěné 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.

VI. 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 jednání nebo jiných opatření učiněných či přijatých v zájmu nebo na popud Ovládajících osob či Propojených osob.

2. Výhodou začlenění Ovládané osoby do výše popsaného podnikatelského seskupení je přínos ze synergií aktivit seskupení a využití aktivit a činností ostatních společností v rámci skupiny. Možnou nevýhodou je náročnější administrativní a organizační struktura skupiny. Po celkovém zhodnocení vlivu zařazení společnosti do podnikatelského seskupení převažují přínosy. Výše zmíněná potenciální rizika a nevýhody jsou ošetřena na úrovni řídicích prvků jednotlivých entit skupiny.

3. Statutární ředitel Ovládané osoby prohlašuje, že (i) vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou dle § 82 zákona o obchodních korporacích, (ii) tato zpráva je podle jemu dostupných informací pravdivá a (iii) nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které jsou mu známy a které podle zákona mají být obsahem této zprávy.

V Praze dne 31.3.2020



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