

NRE

Nova Real Estate

Výroční zpráva 2020



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

Obsah výroční zprávy

01

Zpráva
správní rady

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

8,8

mld. Kč

OBJEM INVESTIC
V POSLEDNÍCH 4 LETECH

21

POČET TRANSAKcí
ZA POSLEDNÍCH
5 LET

715

mil. Kč

CELKOVÉ ROČNÍ
TRŽBY

6,61

% p.a.

ZHODNOCENÍ
ZA ROK 2020

90+

POČET
NÁJEMCŮ
V ROCE 2020



Zpráva správní rady



ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY 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 představují vhodný přístav pro konzervativní investory. Již historicky mělo investování do nemovitostí vždy středně až spíše dlouhodobý charakter, překonávající ze své podstaty nena-
dálé 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, tedy obchodní centra a menší obchodní jednotky, průmyslové nemovitosti určené pro skladování a výrobu a hotely.

S ohledem na zlaté pravidlo investování, jímž je diverzifikace, se nezaměřujeme pouze na jednu třídu nemovitostí, ale nakupujeme do Podfonde a spravujeme výnosové nemovitosti prvních tří výše uvedených tříd. Tedy kancelářské budovy v Praze, regionální obchodní centra i významné lokální maloobchodní jednotky a od roku 2019 i průmyslové nemovitosti. Poslední třídě výnosových nemovitostí, tedy hotelům, se nevěnujeme a v budoucnu věnovat neplánujeme.

Při posuzování a vyhodnocování vhodnosti transakcí ve vztahu ke stávajícímu složení portfolia a plánu jeho dalšího rozvoje bereme zřetel především na lokalitu, v níž se nemovitost nachází, délku nájemních smluv v kombinaci s bonitou nájemce a v neposlední řadě přihlížíme k technickému stavu budov. Tyto faktory mají zásadní vliv na schopnost budovy generovat příjmy z nájemného v dobrých i zlých časech a samozřejmě i na výnosnost v okamžiku případného budoucího prodeje.

Události v nemovitostním portfoliu fondu

V prvním čtvrtletí roku vstoupil fond do segmentu logisticko-průmyslových hal. Dokončením akvizice obřího průmyslového parku u slovenského města Trenčín jsme učinili další významný

krok k diverzifikaci portfolia jak v oblasti sektorové, tak v oblasti geografické. Jedná se o budovu nadstandardních technických parametrů o rozloze 120 tis. m², pronajatou 8 nadnárodním nájemcům z oblastí výroby a logistiky. Dlouhodobé seniorní financování tohoto projektu nám poskytla významná německá banka Helaba Landesbank Hessen-Thüringen.

Koncem prvního čtvrtletí roku zasáhla Evropu vlna pandemie nemoci způsobená virem Covid-19. Tato měla následně ruku v ruce s vládními opatřeními negativní vliv na hospodářskou aktivitu nejen v regionu, na který se fond zaměřuje. I přes tuto bezprecedentní událost fond stále vykazuje plánovanou, stabilní výkonnost a svoji ekonomickou rezistenci, což je dáno jeho robustností, délkou a institucionální kvalitou nájemních smluv, finanční silou nájemců a jejich sektorovou různorodostí.

Zejména v této době ukazuje diversifikace nemovitostního portfolia a jeho relativní velikost svůj význam, jelikož dopady nařízení vlád zasáhly různé segmenty ekonomiky rozdílně.

Retailová část našeho portfolia se z drtivé většiny skládá z nemovitostí, které jsou dlouhodobě pronajaty operátorům hypermarketů, supermarketů či hobbymarketů, s přihlédnutím na regionalitu pozice daného nemovitostního projektu. Jedná se tedy o prodejce tzv. nezbytného zboží. Provoz tohoto segmentu trhu byl vládními opatřeními zasažen buď minimálně, anebo vůbec. V důsledku omezení a zúžení trhu pro koncového spotřebitele dokonce někteří naši nájemci vykazují nezanedbatelné nárůsty obrátů.

Určitá omezení provozu zejména kancelářských budov, způsobená vládními nařízeními v souvislosti s globální pandemií COVID-19, jsme uchopili jako příležitost k investicím do nemovitostí stávajícího portfolia. Provedli jsme revitalizaci hlavní recepce a lobby budovy Anděl 17, kde sídlí mezinárodní společnosti Pfizer a Google. V rámci revitalizace jsme se zaměřili na design a funkčnost s akcentem na socializační funkci. V budově Panorama jsme instalovali moderní, ekologické LED osvětlení. V segmentu maloobchodu jsme v jarních měsících využili vládního omezení k modernizaci foodcourtu v obchodním centru Orlice v Hradci Králové.

Portfolio uzavřelo rok 2020 se skvělým výsledkem 97,8 % pronajatých ploch, z čehož kanceláře činí 94,7 %, maloobchod 99,8 % a logisticko-průmyslový segment 97,5 %.

Díky akvizici průmyslového parku v Trenčíně se struktura portfolia během roku 2020 uskupila do tří téměř stejně velkých segmentů. Z hlediska hodnoty majetku fondu je 38 % portfolia tvořeno regionálním maloobchodem. 35 % portfolia prémiovými kancelářskými budovami v centrálních lokalitách Prahy a 27 % tvoří segment logisticko-průmyslový, aktuálně zastoupený parkem v Trenčíně.

Fond během měsíce července 2020 obdržel žádost o snížení expozice jednoho významného investora, na jejíž vyplacení jsme flexibilně získali bankovní financování na úrovni fondu, a tak jsme mohli dostát tomuto závazku bez případné nutnosti odprodeje části portfolia.

Hospodaření společnosti v roce 2020

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 2020 účetním ziskem ve výši 2 360 tis. Kč. Také toto přispělo ke zhodnocení investic investorů o 6,61%, tedy k naplnění cíleného výnosu.

Detailní informace o hospodaření Podfondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

Audit finanční pozice a výsledku hospodaření

Výsledky hospodaření Fondu a Podfondu za rok 2020 jsou ověřeny společností Pricewaterhousecoopers Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 021.

Výhled pro rok 2021

Očekáváme, že ekonomický výkyv způsobený globální Covidovou pandemií bude v první půli roku setrvávat, avšak do druhé půle roku jsme, s ohledem na predikce epidemiologických odborníků, více optimističtí. Míra úspor domácností je bezprecedentně vysoká. Rekordních hodnot dosahují hotovostní zůstatky na účtech firem a domácností, které nuceně či nenuceně odkládají spotřebu a vytvářejí rezervy. Věříme, že oblast maloobchodu bude těžit z této odložené spotřeby v druhé polovině roku.

Zároveň vnímáme postupně stoupající aktivitu mezi nájemci kancelářských prostor, a to zejména v centrálních lokalitách Prahy. Firmy a zejména jejich zaměstnanci si uvědomují, že pro dlouhodobé fungování společností má koncept home-office svá úskalí a omezení. Na základě probíhající masivní „home-office“ zkušenosti lze očekávat jistou úpravu přístupu zaměstnavatelů k práci z domova, nicméně právě s ohledem na tuto zkušenost neočekáváme masivní útlum poptávky po kancelářských prosto-

rách. Zaměstnanci i zaměstnavatelé pro svůj rozvoj kanceláře chtějí a potřebují, a proto neplánujeme žádný ústup fondu z tohoto segmentu nemovitostí.

Segment logisticko-průmyslových nemovitostí bude i nadále těžit ze zvýšené poptávky z oblasti e-commerce a dalších segmentů moderní ekonomiky. Zároveň evropský průmysl zažívá přestavění dodavatelských řetězců ve prospěch lokálních výrobců, což je též důsledkem epidemické situace.

Z pohledu a z pozice společnosti Redside investiční společnost, a.s., jakožto obhospodařovatele a člena správní rady, se po velice úspěšně zrealizovaných akvizičních procesech v minulých letech, práce a úsilí soustřeďuje na dlouhodobý rozvoj spravovaných investic a sledování trhu s cílem pokračovat v růstu tak, aby dosavadní výsledky a jejich benefit pro investory fondu byly zachovány i v budoucnu.

I přes bezprecedentní společensko-ekonomickou situaci, se nadále v rámci dalšího doplnění portfolia velmi selektivně rozhlížíme v celém regionu CEE po možnostech akvizice dalších výnosových aktiv. Fond chce růst v rámci svých již nadefinovaných segmentů. Aktivně monitorujeme trh a v plánu máme se selektivně zúčastnit výběrových řízení na prodej nemovitostí v oblastech průmyslu, nezbytného retailu (zejména hobby a super markety) i kanceláří.

Naším primárním cílem je zachovat pro investory stabilní a predikovatelný 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 vždy bylo, je a bude přihlíženo při všech zvažovaných akvizicích, bez ohledu na zvolený tržní sektor výnosových nemovitostí.

Z hlediska teritoriálního bude Podfond nadále investovat v České republice s možností diversifikace v regionu střední a východní Evropy (zejména Slovensko a 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 2020 do 31. prosince 2020. 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 č. j. 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. 2020

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. Karel Krhovský	od 28. ledna 2020

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

V roce 2020 došlo k následujícím změnám v orgánech společnosti:

- V důsledku přizpůsobení stanov společnosti nové právní úpravě obsažené v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech a zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, která nabyla účinnost dne 1. 1. 2021, došlo ke dni 31. 12. 2020 k zániku funkce statutárního ředitele, společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. (a tedy tím i k zániku funkce jím pověřených zmocněnců Rudolfa Vřešťála a Ing. Karla Krhovského), jehož jako statutární orgán nahradila s účinností od 1. 1. 2021 správní rada.
- Správní rada společnosti může být pouze jednočlenná, kdy jejím jediným členem je její obhospodařovatel, a tedy od 1. 1. 2021 vznikla funkce společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. jako jediného člena správní rady, kterého při výkonu funkce zastupuje samostatně jím pověřený zmocněnec Rudolf Vřešťál.
- Dále byl v průběhu sledovaného období s účinností ode dne 28. 2. 2020 zvolen do funkce člena správní rady Ing. Karel Krhovský, který nahradil bývalého člena správní rady Ing. Jakuba Trčku, a s účinností ode dne 21. 8. 2020 byl do funkce člena správní rady znovuzvolen pan Rudolf Vřešťál. Ke dni 31. 12. 2020 došlo v důsledku výše zmíněných nově přijatých stanov účinných od 1. 1. 2021 k zániku funkcí všech členů správní rady, tj. Ing. Šárky Burgetové, Ing. Karla Krhovského a Rudolfa Vřešťála.

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 2020 do 31. prosince 2020.
- Hospodaření Fondu skončilo v roce 2020 s výsledkem 0 tis. Kč.

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

Název	IČO	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
REDSIDE investiční společnost, a.s.	242 44 601	20	100
Celkem		20	100

Ve sledovaném období nenastala žádná změna.

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

V rozhodném období Fond neevidoval kvalifikovanou účast.

7. Osoby jednající s Fondem ve shodě

Ve sledovaném období nejednal Fond ve shodě s žádnou osobou.

8. Údaje o osobě depozitáře

Název: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Sídlo: Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 92
IČO: 64 948 242

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

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

V rozhodném období vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond společnost Arca Brokerage House o.c.p. a.s. (dříve SALVE INVESTMENTS, o. c. p., a.s., přejmenována k 18. 8. 2017) se sídlem Plynářská 7/A, Bratislava 824 63, Slovenská republika, IČO: 35 871 211, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka číslo: 3228/b, na základě smlouvy o pověření ze dne 3. 4. 2017 v souladu s ustanovením § 50 zákona.

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

10.1. Statutární ředitel

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	2020	2019
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	8 824	5 317
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců Obhospodařovatele	14 897	11 797
Sociální a zdravotní pojištění	6 656	4 992
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	30 377	22 106

V průběhu roku 2020 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

	2020	2019
Průměrný počet zaměstnanců	16	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	2020	2019
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	8 824	5 317

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. 2020:

Fondový kapitál	1 921 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 2020 do 31. prosince 2020. 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:	3 019 604 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 podfondech a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie podfondech ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů.

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)

Informace o orgánech společnosti a ostatních zápisech v obchodním rejstříku jsou uvedeny v sekci 2 Profil NOVA Real Estate, investiční fond.

2. 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

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

3.1. 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 2020 do 31. prosince 2020.

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

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

5. Údaje o osobách, na kterých měl Podfond kvalifikovanou účast (k 31. 12. 2020)

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
ZNO Slovakia s.r.o.	51 842 173	131	100
Celkem		5 321	

6. Osoby jednající s Podfondem ve shodě

Ve sledovaném období nejednal Podfond ve shodě s žádnou osobou.

7. 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.

8. 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.

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

9.1. Statutární ředitel

Statutární ředitel přijal v roce 2020 dividendu z investičních akcií držných v Podfondu v brutto výši 0 tis. Kč (v roce 2019 706 tis. Kč)

9.2. Správní rada

Členové správní rady nepřijali žádné plnění od Podfondu.

10. Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

tis. Kč

Identifikace majetku fondu	Druh aktiva	Pořizovací hodnota	Celková reálná hodnota
NRE Hradec, s.r.o.	půjčka	92 302	93 353
NRE Hradec, s.r.o.	podíl	101 331	348 291
NRE Jablonec, s.r.o.	půjčka	121 452	141 532
NRE Jablonec, s.r.o.	podíl	65 331	229 889
NRE Kutil, s.r.o.	půjčka	65 650	75 039
NRE North Point 17, s.r.o.	půjčka	88 052	108 776
NRE North Point 17, s.r.o.	podíl	50 578	64 982
NRE OCCB, s.r.o.	půjčka	207 854	254 318
NRE OCCB, s.r.o.	podíl	105 434	151 212
NRE OFM, s.r.o.	půjčka	73 000	80 549
NRE OFM, s.r.o.	podíl	22 055	42 050
NRE Panorama, s.r.o.	půjčka	117 508	145 918
NRE Panorama, s.r.o.	podíl	26 486	82 174
NRE Penny, s.r.o.	půjčka	71 450	81 668
NRE Penny, s.r.o.	podíl	40 294	56 618
NRE Smíchov Gate, s.r.o.	půjčka	271 297	341 181
NRE Smíchov Gate, s.r.o.	podíl	25 715	86 017
NRE South Point 16, s.r.o.	půjčka	171 920	212 106
NRE South Point 16, s.r.o.	podíl	74 029	42 392
NRE Vyšehrad Victoria, s.r.o.	půjčka	81 725	98 494
ZNO Slovakia, s.r.o.	půjčka	374 218	366 689
ZNO Slovakia, s.r.o.	podíl	489 821	567 601
NRE Znojmo, s.r.o.	půjčka	62 843	67 946
NRE Znojmo, s.r.o.	podíl	5 131	69 588

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. 2020 32 309 045 ks investičních akcií CZK třídy Podfondu (k 31. 12. 2019 vlastnil 27 896 372 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.

Rozhodnutím valné hromady společnosti NOVA Real Estate ze dne 28. 2. 2020 bylo rozhodnuto, že k podfondu 1 budou vydávány dva druhy investičních akcií, a to tzv. růstové investiční akcie A a dividendové investiční akcie A, a to s účinností od 1. 4. 2020. Veškeré stávající investiční akcie upsané do účinnosti tohoto rozhodnutí se změnily na růstové investiční akcie A. S účinností od 1. 4. 2020 vznikl nový druh investičních akcií, tzv. dividendové investiční akcie A, které mohli budoucí akcionáři upisovat od tohoto data.

S ohledem na platnou účetní legislativu současně došlo k okamžitému pozastavení dividendové třídy investičních akcií a ke dni 31. 12. 2020 do dividendové třídy nebyly upsány žádné investiční akcie.

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

tis. Kč	2020	2019
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	8 824	5 317
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele	14 897	11 797
Sociální a zdravotní pojištění	6 656	4 992
Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem	30 377	22 106

V průběhu roku 2020 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

	2020	2019
Průměrný počet zaměstnanců	16	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	2020	2019
Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele	8 824	5 317

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. 2020**

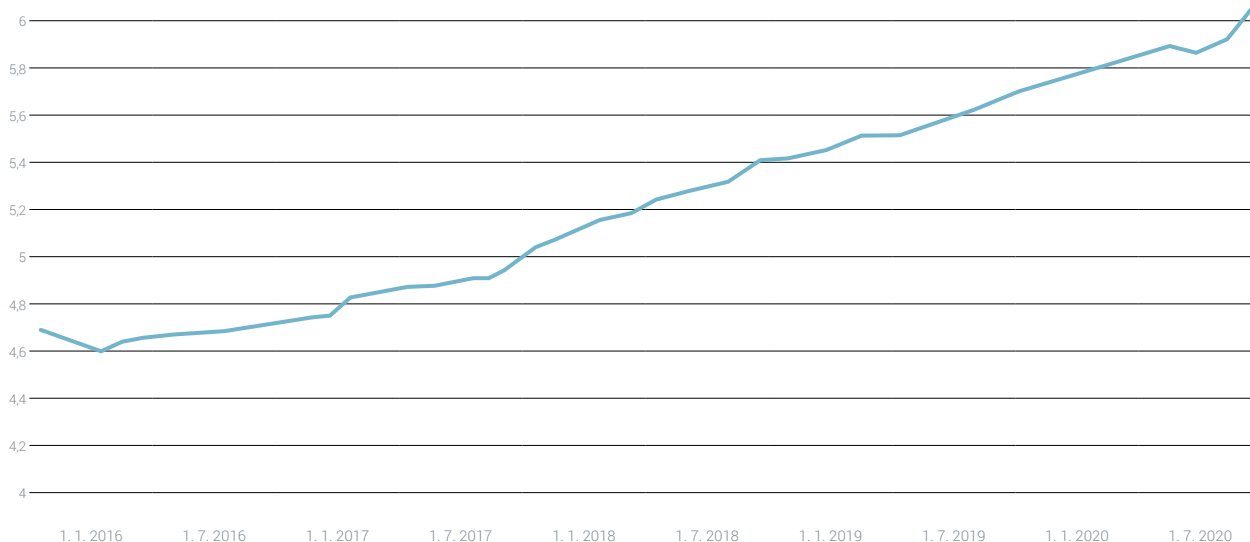
Fondový kapitál	3 019 604 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií EUR třídy	13 877 686 ks
Počet vydaných investičních akcií CZK třídy	674 522 239 ks
Fondový kapitál na 1 akcii/CZK třídy	1,2021 Kč
Fondový kapitál na 1 akcii/EUR třídy	159,1590 Kč

V roce 2020 nedošlo k výplatě podílů na zisku k vydaným investičním akciím v CZK ani EUR třídě. V roce 2019 byla vyplacena dividendy na 1 investiční akcii v CZK třídě ve výši 0,0253 CZK a dividendy na 1 investiční akcii v EUR třídě ve výši 0,1273 EUR.

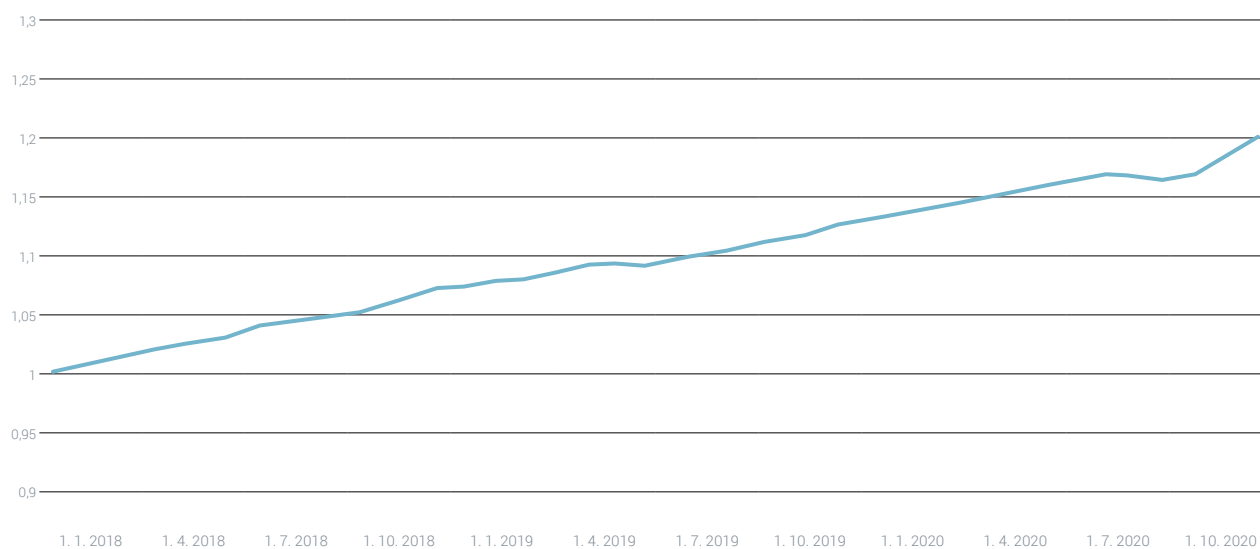
22. Hodnoty investičních akcií v roce 2020

K datu 31. 12. 2020 hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie CZK růstové třídy činila 1,2021 CZK a hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie EUR růstové třídy činila 159,1601 CZK (v roce 2019: 1,1277 CZK a 144,5397 CZK).

Vývoj CZK investiční akcie



Vývoj EUR investiční akcie



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

V Praze dne 29. dubna 2021

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.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1 („Fond“) k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá správní rada Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost správní rady Fondu za účetní závěrku

Správní rada Fondu 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 správní rada Fondu povinna 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 správní rada plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 auditorskými 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 auditorskými 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 jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Fondu uvedla v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu 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.

29. dubna 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

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 2020

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: 29. dubna 2021

ROZVAHA

k 31. prosinci 2020

tis. Kč	Bod	31. 12. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami - splatné na požádání	7	1 955	1 656
4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	8	103	385
Aktiva celkem		2 058	2 041

PASIVA			
4 Ostatní pasiva	9	137	120
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		2 058	2 041

tis. Kč	Bod	31. 12. 2020	31. 12. 2019
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
15 Hodnoty předané k obhospodařování	11	1 921	1 921

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Bod	2020	2019
1 Ostatní provozní výnosy	13	90	159
5 Náklady na poplatky a provize		-11	-9
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací		-23	-8
9 Správní náklady – ostatní	5	-56	-142
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 2020

tis. Kč	Bod	Základní kapitál	Opraveno Nerozdělená ztráta	Opraveno Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019		2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2019		2 000	-79	1 921
Čistý zisk/ztráta za účetní období		0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2020		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 daných 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 2020

Představenstvo

Rudolf Vřešťál	Předseda	od 29. června 2012
Ing. Michal Zachar		od 9. dubna 2020
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 27. listopadu 2020

Způsob jednání

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

Akcionáři a akcie

K 31. 12. 2020 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,
Plynárenská 7/A, PSČ 821 09, Bratislava, SK | 9,52 % |

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 došlo k následujícím změnám v orgánech společnosti:

Představenstvo

Ing. Juraj Dvořák – den zániku členství 8. dubna 2020, vymazáno dne 14. dubna 2020.
Ing. Michal Zachar – den vzniku členství 9. dubna 2020, zapsáno dne 14. dubna 2020.

V dozorčí radě společnosti došlo ve sledovaném období k následujícím změnám: S účinností ke dni 9. 4. 2020 byl zvolen jako člen dozorčí rady Ing. Juraj Dvořák namísto paní Ing. Šárky Burgetové, jejíž funkce členky dozorčí rady zanikla ke dni 8. 4. 2020. Ing. Juraj Dvořák byl poté zvolen předsedou dozorčí rady. Ing. Juraj Dvořák byl odvolán z funkce člena dozorčí rady ke dni 26. 11. 2020 a místo něj byla zvolena do funkce člena dozorčí rady Ing. Šárka Burgetová. Následně byla jako nová předsedkyně dozorčí rady zvolena dne 27. 11. 2020 Petra Rychnovská.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty 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.

Při zpracování účetní závěrky, zejména při oceňování aktiv a závazků, vedení investiční společnosti vzalo v úvahu dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění COVID-19.

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

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

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V běžném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Náklady na audit	17	142
Náklady na depozitáře	36	–
Ostatní správní náklady	3	–
Celkem	56	142

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	2020	2019
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	46	385
Výnosy		
Ostatní provozní výnosy	90	159

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty (nostro účty)	1 955	1 656
Pohledávky za bankami v čisté výši	1 955	1 656

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky za spřízněnými subjekty	103	385

Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	103	385
---	------------	------------

9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	–	40
Dohadné účty pasivní	137	80
Celkem	137	120

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 000 tis Kč. Fond vydal 20 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě. Jediným akcionářem je REDSIDE investiční společnost, a.s.

11. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky	1 955	1 656
Pohledávky za nebankovními subjekty	103	385
Ostatní pasiva	-137	-120
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 vzhle-

dem k celkové finanční situaci Fondu ve sledovaném období v průběhu roku 2020 a 2019 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 2020					
Pohledávky za bankami	1 955	-	-	-	1 955
Pohledávky za nebankovními subjekty	46	57	-	-	103
Celkem	2 001	57	-	-	2 058
Ostatní pasiva	137	-	-	-	137
Vlastní kapitál	-	-	-	1 921	1 921
Celkem	137	-	-	1 921	2 058
Gap	1 864	57	-	-1 921	-
Kumulativní Gap	1 864	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 2020 a 2019 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Uplynulý rok 2020 se nesl v duchu značné nejistoty a do historie se zapíše zejména jako rok, kdy svět postupně zachvátila pandemie nemoci COVID-19. Jednotlivé evropské státy včetně České republiky a Slovenské republiky během roku přistoupily k restriktivním opatřením, která měla za cíl omezit mobilitu obyvatel a dostat tak tempo šíření nemoci pod kontrolu. Většina evropských zemí se potýkala během loňského roku hned s několika vlnami této nemoci. Investiční společnost po celý rok 2020 pečlivě sledovala expozici Fondu vůči propuknutí nákazy virem COVID-19 a jeho důsledky, zahrnující:

- i) provozní dopad na podnikání Společnosti a Fondu,
- ii) důsledky zhoršení makroekonomických podmínek a zpomalení toku osob, zboží a služeb,
- iii) změna cen aktiv a finančních podmínek (včetně úrokových sazeb).

13. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ

Fond má sídlo v České republice. Všechny investice Fondu jsou v rámci Evropské unie. Výnosy Fondu plynuly výhradně z České republiky.

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

S ohledem na legislativní změny budou od 1. ledna 2021 upraveny účetní metody Fondu pro finanční nástroje. Zákon o účetnictví, resp. prováděcí vyhláška požaduje pro finanční nástroje použít standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií. Dopad na účetní závěrku za rok 2021 Investiční společnost vyhodnocuje a podrobně vykáže v účetní závěrce Fondu za rok 2021.

Od rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným jiným významným událostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2020.

Účetní závěrka
sestavena dne:

29. dubna 2021

Razítko a podpis
statutárního orgánu:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec

Osoba odpovědná
za účetnictví

Jméno a podpis:



Karel Krhovský
CEO
tel.: 222 500 758

Osoba odpovědná
za účetní závěrku

Jméno a podpis:



Šárka Burgetová
Head of Finance
tel.: 222 500 757

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.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu NOVA Real Estate – podfond 1 fondu NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, Praha 1 („Podfond“) k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, 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.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme 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 společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 auditorskými 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 auditorskými 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 společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

29. dubna 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

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 2020

IČO: 71508651

Předmět podnikání: činnost investičního fondu

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. dubna 2021

ROZVAHA

k 31. prosinci 2020

tis. Kč	Bod	31. 12. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA			
3 Pohledávky za bankami – splatné na požádání	10	37 049	116 731
4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní	11	2 193 265	2 152 718
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	12	1 816 393	1 077 947
Ostatní aktiva		1 595	–
Náklady příštích období		2 291	–
Aktiva celkem		4 050 593	3 347 396
PASIVA			
2 Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní	13	962 619	31 301
4 Ostatní pasiva	14	68 370	103 545
6 Rezervy na daně	15	–	1 363
12 Kapitálové fondy	16	2 335 985	2 745 231
13 Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí		659 533	444 230
14 Nerozdělený zisk z předchozích období		21 726	43 371
15 Zisk (+)/ ztráta (-) za účetní období	17	2 360	-21 645
Pasiva celkem		4 050 593	3 347 396
tis. Kč	Bod	31. 12. 2020	31. 12. 2019
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová pasiva			
15 Hodnoty předané k obhospodařování	19	3 019 604	3 211 187

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Bod	2020	2019
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	144 094	133 296
2 Náklady na úroky a podobné náklady	6	-27 219	-1 302
5 Náklady na poplatky a provize		-630	-56
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	7	-40 580	8 073
9 Správní náklady - ostatní	8	-70 487	-62 370
Tvorba a použití opravných položek		-1 116	–
15 Ztráty z převodu účastí		-779	-95 541
19 Zisk za účetní období před zdaněním		3 283	-17 899
23 Daň z příjmů	18	- 923	-3 746
24 Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění		2 360	-21 645

Příloha uvedená na stranách 4 až 19 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 2020

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. 2020 bylo upsáno 13 877 686 ks (2019: 17 805 278 ks) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 EUR a 674 522 239 ks (2019: 565 416 720) 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 2020

Představenstvo

Rudolf Vřešťál	Předseda	od 29. června 2012
Ing. Karel Krhovský		od 1. ledna 2018
Ing. Michal Zachar		od 9. dubna 2020

Dozorčí rada

Petra Rychnovská	Předseda	od 29. června 2012
Ing. Petr Studnička		od 10. června 2014
Ing. Šárka Burgetová		od 27. listopadu 2020

Způsob jednání

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

Akcionáři a akcie

K 31. 12. 2020 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 2020 došlo k následujícím změnám v orgánech společnosti:

Představenstvo

Ing. Juraj Dvořák – den zániku členství 8. dubna 2020, vymazáno dne 14. dubna 2020.

Ing. Michal Zachar – den vzniku členství 9. dubna 2020, zapsáno dne 14. dubna 2020.

V dozorčí radě společnosti došlo ve sledovaném období k následujícím změnám: S účinností ke dni 9. 4. 2020 byl zvolen jako člen dozorčí rady Ing. Juraj Dvořák namísto paní Ing. Šárky Burgetové, jejíž funkce členky dozorčí rady zanikla ke dni 8. 4. 2020. Ing. Juraj Dvořák byl poté zvolen předsedou dozorčí rady. Ing. Juraj Dvořák byl odvolán z funkce člena dozorčí rady ke dni 26. 11. 2020 a místo něj byla zvolena do funkce člena dozorčí rady Ing. Šárka Burgetová. Následně byla jako nová předsedkyně dozorčí rady zvolena dne 27. 11. 2020 Petra Rychnovská.

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.

Při zpracování účetní závěrky, zejména při oceňování aktiv a závazků, vedení investiční společnosti vzalo v úvahu dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění COVID-19.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Všechny její údaje jsou v tis. Kč, není-li uvedeno jinak.

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

Reálná hodnota

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

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

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

Upravená hodnota cenného papíru se může rovnat:

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

(b) Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

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 Podfondu řídit finanční a operativní politiku jiné společnosti, a tak dosahovat prospěchu z jejích aktivit.

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

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

Účasti s podstatným vlivem

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

Podstatný vliv Podfond vykonává, když má přímý nebo nepřímý podíl nejméně 20 % na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v jiné společnosti, pokud v této společnosti nevykonává rozhodující vliv nebo pokud zřetelně neprokáže, že podstatný vliv není schopen vykonávat.

Při menším než 20 % podílu se podstatný vliv nepředpokládá, pokud není zřetelné, že existuje.

Ocenění účastí

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou při jejich pořízení oceněny pořizovací cenou, která zahrnuje náklady související s pořízením (např. znalecké posudky, právní služby). K rozvahovému dni jsou účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem oceněny reálnou hodnotou na základě znaleckého posudku. Zisky a ztráty z tohoto ocenění se zachycují rozvahově 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) Přepočtení 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	2020	2019
Výnosy z úroků a podobné výnosy – z úvěrů	144 094	133 296
Čistý úrokový výnos	144 094	133 296

Geografické členění úrokových výnosů

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Výnosy z úroků CZ	116 749	107 884
Výnosy z úroků EU	27 346	25 412

6. ÚROKOVÝ NÁKLAD

tis. Kč	2020	2019
Náklady na úroky a podobné náklady	27 219	1 302
Čistý úrokový náklad	27 219	1 302

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z devizových operací – kurzové zisky	613 792	143 555
Náklady na devizové operace – kurzové ztráty	-654 372	-135 482
Celkem	-40 580	8 073

Geografické členění výnosů z finančních operací

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finanční výnosy CZ	303 470	41 942
Finanční výnosy EU	310 322	101 613

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Náklady na obhospodařování Podfondu	52 535	45 513
Náklady na výkonnostní poplatek	14 464	14 114
Náklady na služby depozitáře a custody	1 262	1 183
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	789	655
Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing)	1 437	905
Celkem	70 487	62 370

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 a v případě splnění všech podmínek dle statutu fondu také výkonnostní poplatek ve výši 30 % z hodnoty přesahující 6 % roční výkonnosti podfondu.

Podfond hradí depozitáři poplatky za výkon funkce depozitáře ve výši 651 tis. Kč (2019: 653 tis. Kč).

9. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2020	2019
Aktiva		
Pohledávky za nebankovními subjekty – dceřiné společnosti	2 181 153	1 636 593
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 816 393	1 077 947
Pasiva		
Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní	–	–
Ostatní pasiva	–	–
Ostatní pasiva – dohadné účty pasivní	15 571	24 222
Výnosy		
Výnosy z úroků z úvěrů účastem s rozhodujícím vlivem	143 234	133 001
Náklady		
Poplatek za obhospodařování	52 535	45 513
Výkonnostní poplatek	14 464	14 114

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty (nostro účty)	37 049	116 731
Pohledávky za bankami v čisté výši	37 049	116 731

11. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky z poskytnutých úvěrů (včetně úroků a kurzového přecenění)	2 193 265	2 152 715
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	2 193 265	2 152 718

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6-9 % p. a. a jsou splatné v letech 2020-2024. 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 2020

Obchodní firma	Podíl na vl. kapitálu	Pořizovací cena	Reálná hodnota
NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.)	100 %	5 131	69 588
NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.)	100 %	65 331	229 889
NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.)	100 %	101 331	348 291
ZNO Slovakia s.r.o.	100 %	489 821	567 601
NRE OFM s.r.o. (původně HMX Czech s.r.o.)	100 %	22 055	42 050
NRE North Point 17 s.r.o.	100 %	50 578	64 982
NRE South Point 16 s.r.o.	100 %	74 029	42 392
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	100 %	64 663	21 909
CXD Czech, s.r.o.	100 %	25 055	16 724
NRE Smíchov Gate s.r.o.	100 %	25 715	86 017
NRE Panorama s.r.o.	100 %	26 486	82 174
NRE Penny 1 s.r.o.	100 %	40 294	56 618
NRE OCCB s.r.o.	100 %	105 434	151 212
NRE Kutil s.r.o.	100 %	25 595	36 946
Celkem		1 121 518	1 816 393

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

Veškeré účasti s rozhodujícím vlivem, kromě společnosti ZNO Slovakia s.r.o., která má sídlo na Slovensku, 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. V roce 2020 došlo k nákupu průmyslového parku na Slovensku. Nákupy těchto společností byly ve všech případech zcela financovány cizími zdroji, a proto je vlastní kapitál dceřiných společností Podfondu velmi nízký.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k rozvahovému dni byla stanovena na základě znaleckého ocenění. Toto ocenění metodicky vycházelo zejména z projekcí diskontovaných peněžních toků založených na předpokládaných odhadech budoucích peněžních toků, založených na existujících nájemních a servisních smlouvách. Přihlédnuto bylo k nezávislým externím datům z trhu nájemních prostor v ČR, kdy se vyhodnocuje zejména historické a aktuální tržní nájemné za podobné či typově srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě, stavu a s co možná nejvíce podobným nájemním profilem. Ocenění dále pracuje s diskontními sazbami, které odrážejí současné tržní hodnocení neurčitosti výše a načasování peněžních toků. Hlavní předpoklady, z nichž vychází odhad reálné hodnoty, jsou:

- aktuálně zasmluvněné nájemné;
- očekávané budoucí tržní nájemné;
- míra neobsazenosti;
- technický stav budovy a lokalita;
- a odpovídající diskontní sazby.

Tato ocenění jsou pravidelně porovnávána s aktuálními údaji o tržním výnosu a skutečnými transakcemi vykázanými na trhu za dané období. Odhadovaná reálná hodnota je citlivá na hlavní předpoklady, z nichž odhad vychází, konkrétně na diskontní faktor použitý v rozmezí od 5,00 % do 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 694 875 tis. Kč (k 31. 12. 2019: 468 241 tis. Kč) představuje zejména rozdíl mezi reálnou hodnotou jednotlivých obchodních a administrativních center a průmyslových parků podle znaleckého ocenění a cenou, za kterou byla tato obchodní a administrativní centra a průmyslové parky 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 a průmyslových parků v čase.

13. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
EUR závazky vůči nebankovním subjektům jiné než splatné na požádání	845 115	–
CZK závazky vůči nebankovním subjektům jiné než splatné na požádání	117 504	31 302
Závazky vůči nebankovním subjektům celkem	962 619	31 302

14. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé	10 550	55 938
Dohadné účty pasivní	23 105	24 223
Odložený daňový dluh	34 715	23 384
Celkem	68 370	103 545

15. REZERVY NA DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	2020	2019
Počáteční stav k 1. 1.	1 363	742
Tvorba rezervy ve výši očekávané daně	931	3 140
Použití rezervy na úhradu daně	-2 294	-2 519
Konečný stav k 31. 12.	–	1 363

16. VLASTNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Vlastní kapitál v třídě CZK (tis. Kč)	810 845	637 619
Vlastní kapitál v třídě EUR (tis. Kč)	2 208 759	2 573 568
Vlastní kapitál celkem (tis. Kč)	3 019 604	3 211 187
Počet vydaných investičních akcií CZK (kusy)	674 522 239	565 416 720
Počet vydaných investičních akcií EUR (kusy)	13 877 686	17 805 278
Čistá hodnota aktiv na jednu CZK akcii (Kč)	1,2021	1,1277
Čistá hodnota aktiv na jednu EUR akcii (Kč)	159,1590	144,5397

Kapitálové fondy Podfondu jsou tvořeny investičními akciemi. V roce 2020 Podfond emitoval 105 177 927 ks (2019: 230 939 483 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 příslušného kalendářního měsíce. Oceňovací rozdíly vykázané ve vlastním kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	694 248	467 614
Oceňovací rozdíly z přepočtu pohledávek	–	–
Odložený daňový dluh z přepočtu	-34 715	-23 384
Celkem	659 533	444 230

Pohyby ve vlastním kapitálu za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 155 911	207 478	110 890	2 473 879
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do zisku po zdanění	–	236 752	–	236 752
Čistý zisk za účetní období	–	–	-21 645	-21 645
Vyplacené podíly na zisku	–	–	-67 519	-67 519
Úpis investičních akcií do kapitálových fondů	589 720	–	–	589 720
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 745 231	444 230	21 726	3 211 187
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do zisku po zdanění	–	215 303	–	215 303
Čistý zisk za účetní období	–	–	2 360	2 360
Úpis investičních akcií	-409 246	–	–	-409 246
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 335 985	659 533	24 086	3 019 604

17. NEROZDĚLENÝ ZISK

Vypořádání zisku za rok 2019 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Zisk za rok 2020 ve výši 2 360 tis. Kč je navrženo převést do nerozdělených zisků minulých let.

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2020	2019
Zisk (ztráta) za účetní období před zdaněním	3 283	-17 899
Základ daně	18 619	77 652
Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 %	931	3 883

(b) Odložená daň

Odložený daňový dluh ve výši 34 715 tis. Kč k 31. 12. 2020 (31. 12. 2019: 23 384 tis. Kč) představuje 5 % z výše oceňovacích rozdílů vykázaných ve vlastním kapitálu.

19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Peněžní prostředky	37 049	116 731
Účasti s podstatným vlivem	1 816 393	1 077 947
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 193 265	2 152 718
Ostatní aktiva, náklady příštích období	3 886	–
Závazky vůči nebankovním subjektům	-962 619	-31 301
Rezervy na daň	–	-1 363
Ostatní pasiva	-68 370	-103 545
Celkem	3 019 604	3 211 187

20. 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 nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla přijata žádná mimořádná opatření až do roku 2019. Vlivem pandemické krize s následným dopadem na hospodářství celkově čelil Podfond v polovině roku 2020 krizi likvidity z důvodu žádostí o odkup investičních akcií u několika významných investorů. Po vyhodnocení scénářů ekonomické výhodnosti možných řešení situace byla zvolena varianta čerpání úvěru na úrovni Podfondu za účelem vyplacení odkupovaných investičních akcií. Ke konci roku 2020 se podfond již nachází ve stabilizované situaci navzdory turbulentnímu vývoji situace na trhu i ve společnosti celkově.

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 2020						
Pohledávky za bankami	37 049	–	–	–	–	37 049
Ostatní aktiva, náklady, příjmy příštích období	362	2 680	844	–	–	3 886
Pohledávky za nebankovními subjekty	–	495 551	1 697 714	803 124	–	2 193 265
Účasti s rozhodujícím vlivem	–	–	–	–	1 816 393	1 816 393
Celkem	37 411	498 231	1 698 558	803 124	1 816 393	4 050 593
Ostatní pasiva	36 013	367	–	–	34 715	68 370
Ostatní závazky vůči nebankovním subjektům	–	–	962 619	–	–	962 619
Rezervy	–	–	–	–	–	–
Vlastní kapitál	–	210 858	–	–	2 808 746	3 019 604
Celkem	33 288	211 225	962 619	–	2 843 461	4 050 593
Gap	4 123	287 006	735 939	–	-1 027 068	–
Kumulativní gap	4 123	291 129	1 027 068	–	–	–

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

Fond je povinen odkoupit investiční akcie od akcionáře do:

a) 4 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce maximálně 10 000 000 CZK anebo ekvivalent v EUR;

b) 6 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Společnost obdržela žádosti o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce vyšší než 10 000 000 CZK, maximálně však 30 000 000 CZK anebo ekvivalent v EUR;

c) 12 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Společnost obdržela žádosti o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce vyšší než 30 000 000 CZK anebo ekvivalent v EUR. Přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z majetku Podfondu.

(c) Úrokové riziko

Podfond eviduje ve svém majetku fixně úročené pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 2 193 mil. Kč (31. 12. 2019: 2 153 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 2020			
Pohledávky za bankami	5 828	31 221	37 049
Ostatní aktiva, náklady příštích období	–	3 886	3 866
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 622 082	571 183	2 193 265
Celkem	1 627 910	606 290	2 234 180
Rezervy	–	–	–
Ostatní pasiva	–	68 370	68 370
Závazky vůči nebankovním subjektům	845 115	117 504	962 619
Vlastní kapitál	2 208 759	810 845	3 019 604
Celkem	3 053 874	996 719	4 050 593
Čistá devizová pozice	-1 425 964	-390 429	-1 816 413

(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 2020 a 2019 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

21. OSTATNÍ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2020.

Účetní závěrka
sestavena dne:

29. dubna 2021

Razítko a podpis
statutárního orgánu:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec

Osoba odpovědná
za účetnictví

Jméno a podpis:



Karel Krhovský
CEO
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 2020 do 31. prosince 2020 (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: 04331869, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20886 (dále také jen „**Společnost**“).

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, 110 00, IČ: 24244601, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 18362 při výkonu funkce zastoupený společně pověřenými zmocněnci:

Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22. 2. 1977, Praha 3, Žižkov, Prokopova 2849/2a, 130 00;

a

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

V důsledku přizpůsobení stanov Společnosti nové právní úpravě obsažené v zákoně o obchodních korporacích a zákoně č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, která nabyla účinnost dne 1. 1. 2021, zanikla dne 31. 12. 2021 funkce statutárního ředitele, jehož jako statutární orgán nahradila s účinností od 1. 1. 2021 správní rada. Správní rada Společnosti může být pouze jednočlenná a jejím jediným členem je její obhospodařovatel, tj. REDSIDE investiční společnost, a.s. Při výkonu funkce člena správní rady Společnost zastupuje samostatně jím pověřený zmocněnec Rudolf Vřešťál.

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 zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

II. Propojené osoby

1. Ovládající osoby

REDSIDE investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, 110 00, IČ: 24244601, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 18362 (dále také jen „**Ovládající osoba**“).

REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období akcionářem vlastním 100 % zakladatelských akcií Společnosti.

RVR Czech, s.r.o., se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, 110 00, IČ: 24300136, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 194393.

RVR Czech, s.r.o. byla ve sledovaném období většinovým akcionářem společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s. s podílem 90,48 % a mohla prostřednictvím REDSIDE investiční společnost, a.s. vykonávat nepřímý vliv na Společnost.

Rudolf Vřešťál, dat. nar. 22. 2. 1977, bytem Praha 3, Žižkov, Prokopova 2849/2a, 130 00.

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 Společnost.

(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“)

Seznam všech společností, které byly ve sledovaném období ovládané, ať již přímo či nepřímo Ovládajícími osobami:

i. Seznam všech společností ve skupině REDSIDE investiční společnost, a.s. ve sledovaném období:

REDSIDE investiční společnost, a.s. vlastnila ve sledovaném období podíly a byla obhospodařovatelem a administrátorem následujících investičních fondů a jejich podfondů:

Společnost	IČ/NID	Sídlo	Podíl %
NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04331869	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 % zakladatelských akcií
NOVA Real Estate - podfond 1	8085331795	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	
NOVA Green Energy, SICAV, a.s.	08789622	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 % zakladatelských akcií
NOVA Green Energy - podfond 1	75161664	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	
NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04699017	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 % zakladatelských akcií
NOVA Money Market - podfond 3	75159911	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	
NOVA Money Market - podfond 4	75159929	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	
ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s.	24199591	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 % zakladatelských akcií
ARCA OPPORTUNITY - podfond 1	75160404	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	
ARCA OPPORTUNITY CEE EQUITY - podfond 2	75160536	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	

REDSIDE investiční společnost, a.s. byla dále ve sledovaném období až do července 2020 obhospodařovatelem a administrátorem investičního fondu NOVA Hotels otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vlastnila ve sledovaném období podíly na účet NOVA Real Estate – podfond 1 v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
CXD Czech, s.r.o.	06024271	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Hradec s.r.o.	03818900	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Jablonec s.r.o.	03862984	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Kutil s.r.o.	04607155	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Panorama s.r.o.	05469091	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Penny 1 s.r.o.	05628024	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE North Point 17 s.r.o.	04485874	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE OCCB s.r.o.	04607112	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE OFM s.r.o.	07549849	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Smíchov Gate s.r.o.	05469228	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE South Point 16 s.r.o.	04486048	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.	04485980	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
NRE Znojmo s.r.o.	03815579	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
ZNO Slovakia s.r.o.	51842173	Laurinská 18 Bratislava - městská část Staré Mesto 811 01	100 %

NRE OCCB s.r.o. vlastnila ve sledovaném období podíly v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
RUQ Czech, s.r.o.	04378024	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %

NOVA Green Energy, SICAV, a.s. vlastnila ve sledovaném období podíly na účet NOVA Green Energy - podfond 1 v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
BIOPLYN HOROVCE 3, s. r. o.	47168099	106 Horovce 020 62	100 %
BioElectricity, s. r. o.	47 379 499	Horovce 106 Horovce 020 62	80 %
CES-SOLAR 33, s. r. o.	46 094 504	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
CES-SOLAR 42, s.r.o.	46 094 644	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
ENERGOTREND alfa s.r.o.	28566408	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
ENWO s.r.o.	44 022 751	Hlavná 561 Kolíňany 951 78	99 %
EPSOLAR s. r. o.	44 933 428	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
FTVE Green Energy 1, s. r. o.	46 025 804	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
FTVE Green Energy 2, s.r.o.	46 025 553	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
HK-Promotion, s. r. o.	44 707 541	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
CHILOE a.s.	28308883	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %
INMADE, s.r.o	36 689 246	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
Jakub Solar s. r. o.	46 112 871	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
PV-Projekt, s. r. o.	45 281 106	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
SOLARIS one s.r.o.	43 871 917	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
TECOMA TRAVEL AGENCY, s.r.o.	36 577 537	Kukučínova 86/9 Košice - mestská část Juh 040 01	100 %
TFI Slovakia s.r.o.	50 412 477	Laurinská 18 Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 01	99 %
ZXJ Czech, s.r.o.	05866111	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika	100 %

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
DMJ Management Solutions Korlátolt Felelősségű Társaság	11-09-026180	2921 Komárom, Puskaporosi út 10.	100 %
Csete Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	11-09-027388	2921 Komárom, Puskaporosi út 10.	100 %
Darvas Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	11-09-027359	2921 Komárom, Puskaporosi út 10.	100 %
Nyires Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	11-09-027371	2921 Komárom, Puskaporosi út 10.	100 %
Bárdió Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	11-09-027380	2921 Komárom, Puskaporosi út 10.	100 %

ENWO s.r.o. vlastnila ve sledovaném období podíly v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
TOP PELET, s.r.o.	36 739 341	Družstevná 501 Krnča 956 19	100 %

TFI Slovakia s.r.o. vlastnila ve sledovaném období podíly v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
BIOPLYN HOROVCE 2 s. r. o.	45 556 521	106 Horovce 020 62	80 %

BIOPLYN HOROVCE 2 s. r. o. vlastnila ve sledovaném období podíly v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
BioElectricity, s. r. o.	47 379 499	Horovce 106 Horovce 020 62	20 %

FTVE Green Energy 1, s. r. o. vlastnila ve sledovaném období podíly v následujících společnostech:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
FTVE Green Energy 3, s. r. o.	47 236 671	Kukučínova 86/9 Košice - mestská časť Juh 040 01	100 %

ii. Seznam osob ovládaných RVR Czech, s.r.o. ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
REDSIDE investiční společnost, a.s.	242 44 601	Praha 1 - Nové Město, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	90,48 %
REDSIDE Investments a.s.	07187939	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
SWISS FUNDS, a.s.	05421721	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %

Dále RVR Czech, s.r.o. ve sledovaném období vlastnila 45% podíl ve společnosti RSFA, a.s., IČ 08579440, se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, ve které nebyla klasifikována jako ovládající osoba v důsledku vnitřního uspořádání vztahů akcionářů ve společnosti.

iii. Seznam osob ovládaných Rudolfem Vřešťálem ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
BAZ Czech, a.s.	28204298	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	50 %
RVR Czech, s.r.o.	24300136	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
TC VENTURES, s.r.o.	25777581	Praha 3, Krásava č.p. 1027, PSČ 13000	50 %
White Express s.r.o.	04378059	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %

iv. Seznam společností ve skupině BAZ Czech, a.s. ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
Osoby ovládané společností BAZ Czech, a.s. ve sledovaném období:			
ASB Czech Republic, s.r.o.	27215849	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
ASB Czech SC, s.r.o.	24201235	Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 11000	100 %
ASB Hungary Kft,	01-09-326637, daň číslo 26369420-2-42	Andrássy út 100. 3. em. 1062 Budapest, Maďarsko	100 %
ASB Poland Sp. z o.o.	0000296560	ul. Złota 59, Varšava, Polská republika	100 %
ASB Poland SC Sp. z o.o.	0000300061	ul. Złota 59, Varšava, Polská republika	99 %
ASB Slovakia, s.r.o.	36 665 061	Laurinská 18 Bratislava 811 01	90 %
MXD Czech, s.r.o	03520005	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
Paříkova Property, s.r.o.	05481953	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 %
UnitedData a.s.	04201094	V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	44 %

Osoby ovládané společností **ASB Slovakia, s.r.o.** ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
ASB Slovakia Tax, s.r.o.	50 283 596	Laurinská 18 Bratislava - městská část Staré Město 811 01	75 %

Osoby ovládané společností **ASB Poland SC Sp. z o.o.** ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
ASB HR Services Sp. z o.o. w likwidacji	0000414060	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	100 %

Osoby ovládané společností **ASB Poland Sp. z o.o.** ve sledovaném období:

Společnost	IČ	Sídlo	Podíl (%)
ASB Tax Sp. z o.o.	0000423733	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	74 %
Hunter ASB Sp. z o.o. w likwidacji	0000378002	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	50 %
ASB Fiscal Representation Sp. z o.o.	0000319538	Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika	100 %

Do výčtu nebyly zahrnuty společnosti ovládané společnostmi ASB Czech SC, s.r.o., ASB Poland Sp. z o.o., ASB Hungary Kft a ASB Slovakia, s.r.o., které byly založeny za účelem jejich dalšího prodeje (tzv. ready-made společnosti).

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

Společnost a Ovládající osoby byly propojeny i personálně, přičemž REDSIDE investiční společnost, a.s. byla statutárním orgánem, obhospodařovatelem a administrátorem Společnosti. Rudolf Vřešťál byl pověřeným zmocněncem statutárního ředitele REDSIDE investiční společnost, a.s. ve Společnosti, 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

Společnost byla ve sledovaném období objektem přímého ovládání REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Společnost 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. REDSIDE investiční společnost, a.s. dále vykonávala funkci administrátora a obhospodařovatele Společnosti.

REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období vlastníkem 100 % zakladatelských akcií Společnosti. 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 Společnost. 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 Společnost.

Mimo výše uvedený výkon hlasovacích práv ve Společnosti, REDSIDE investiční společnost, a.s. působila ve sledovaném období ve funkci statutárního ředitele (od 1. 1. 2021 jediného člena správní rady) Společnosti, přičemž Rudolf Vřešťál působil jako pověřený zmocněnec statutárního ředitele (od 1. 1. 2021 člena správní rady) Společnosti.

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

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

1. Smlouvy uzavřené mezi Společností a REDSIDE investiční společnost, a.s.
 - Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele Společnosti ze dne 20. 8. 2015, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o výkonu funkce člena správní rady Společnosti ze dne 31. 12. 2020;
2. Smlouvy uzavřené mezi REDSIDE investiční společnost, a.s. a ASB Czech Republic, s.r.o. týkající se administrace Společnosti a Podfondu:
 - Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace investičního fondu mezi REDSIDE investiční společnost, a.s. jako administrátorem a společností ASB Czech Republic, s.r.o. jako poskytovatelem ze dne 1. 1. 2015
3. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s. jednající na účet ARCA OPPORTUNITY - podfond 1
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 9. 10. 2019
4. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a CXD Czech, s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
5. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Hradec s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 31. 3. 2020, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 26. 4. 2016
6. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Jablonec s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 28. 4. 2016
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2015, ve znění pozdějších dodatků
7. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Kutil s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
8. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Panorama s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
 - Dohoda o započítání pohledávek ze dne 1. 9. 2020
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
9. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Penny 1 s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
10. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE North Point 17 s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
 - Dohoda o započítání pohledávek ze dne 1. 9. 2020
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 8. 2016
11. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE OCCB s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 26. 6. 2018, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 29. 6. 2018, ve znění pozdějších dodatků
12. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE OFM s.r.o.
 - Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 1. 2. 2020;
 - Dohoda o započtení pohledávek ze dne 1. 2. 2020;
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 6. 2019, ve znění pozdějších dodatků;
13. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Smíchov Gate s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
 - Dohoda o započítání pohledávek ze dne 1. 9. 2020
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017

14. Smlouvy uzavřené mezi Společnostmi jednající na účet Podfondu a NRE South Point 16 s.r.o.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
- Dohoda o započítání pohledávek ze dne 1. 9. 2020
- Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 8. 2016, ve znění pozdějších dodatků

15. Smlouvy uzavřené mezi Společnostmi jednající na účet Podfondu a NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 8. 2016

16. Smlouvy uzavřené mezi Společnostmi jednající na účet Podfondu a NRE Znojmo s.r.o.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 28. 4. 2016

17. Smlouvy uzavřené mezi Společnostmi jednající na účet Podfondu a ZNO Slovakia s.r.o.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 25. 10. 2019
- Smlouva o zápůjčce ze dne 14. 2. 2020
- Smlouva o zápůjčce ze dne 24. 2. 2020
- Smlouva o zápůjčce ze dne 24. 2. 2020

18. Smlouvy uzavřené mezi Společnostmi jednající na účet Podfondu a ZXJ Czech, s.r.o.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 18. 9. 2018, ve znění pozdějších dodatků.

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 Společnosti zjištěné podle poslední účetní závěrky

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

VI. Závěr

1. Společnosti 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 Společnosti 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. Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že (i) vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a Propojenými osobami 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. března 2021



Rudolf Vřešťál,
pověřený zmocněnec člena správní rady,
společnosti REDSIDE investiční společnost, a.s.