



# Shrnutí výroční zprávy 2020

# Klíčové ekonomické ukazatele

8,8

mld. Kč

OBJEM INVESTIC  
V POSLEDNÍCH 4  
LETECH

21

POČET TRANSAKČÍ  
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 NOVA REAL ESTATE, INVESTIČNÍ FOND 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 nenačítající 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. m<sup>2</sup>, 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 přestavení 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 predikovatelné cash-flow, a to udržováním co možná nejvyšší míry pronajatosti jednotlivých nemovitostí prostřednictvím vhodné kombinace a volby bonitních nájemců, dlouhodobých nájemních smluv a aktivní práce s nájemním profilem jednotlivých objektů ve vztahu k portfoliu jako celku. K tomuto 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.

# 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.

## 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 vy-dáváním investičních akcií podfondu a provádí společně 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)

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

## 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

**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	Požizovací 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

## Fondový kapitál Podfondu

Fondový kapitál k 31. 12. 2020

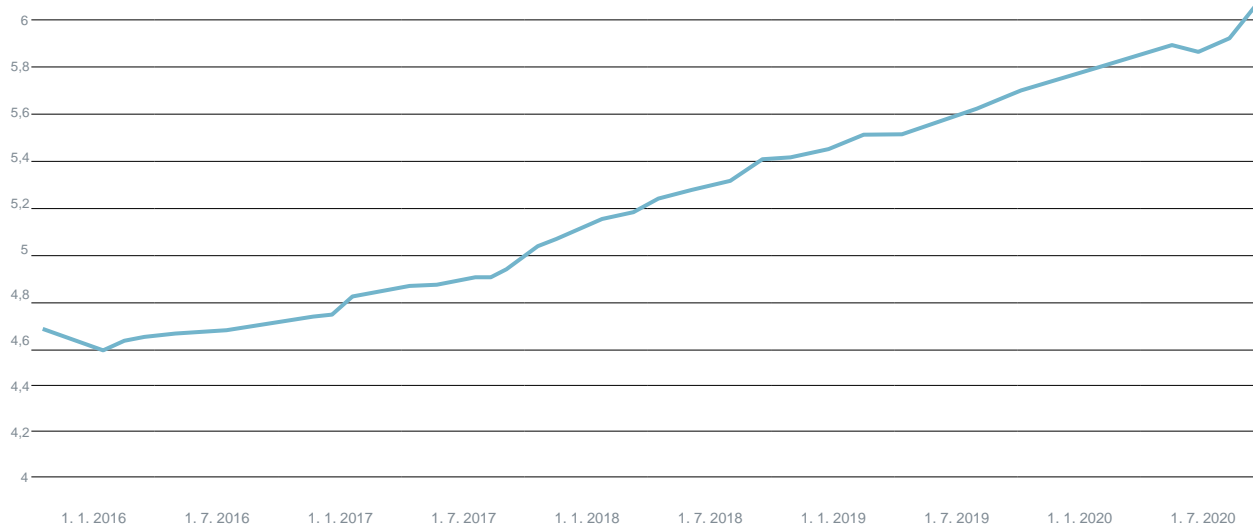
Fondový kapitál	3 019 604 tis. Kč
Počet vydaných investičních akcií EUR třídy	13 877 686 ks
Počet vydaných investičních akcií CZK třídy	674 522 239 ks
Fondový kapitál na 1 akcii/CZK třídy	1,2021 Kč
Fondový kapitál na 1 akcii/EUR třídy	159,1590 Kč

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.

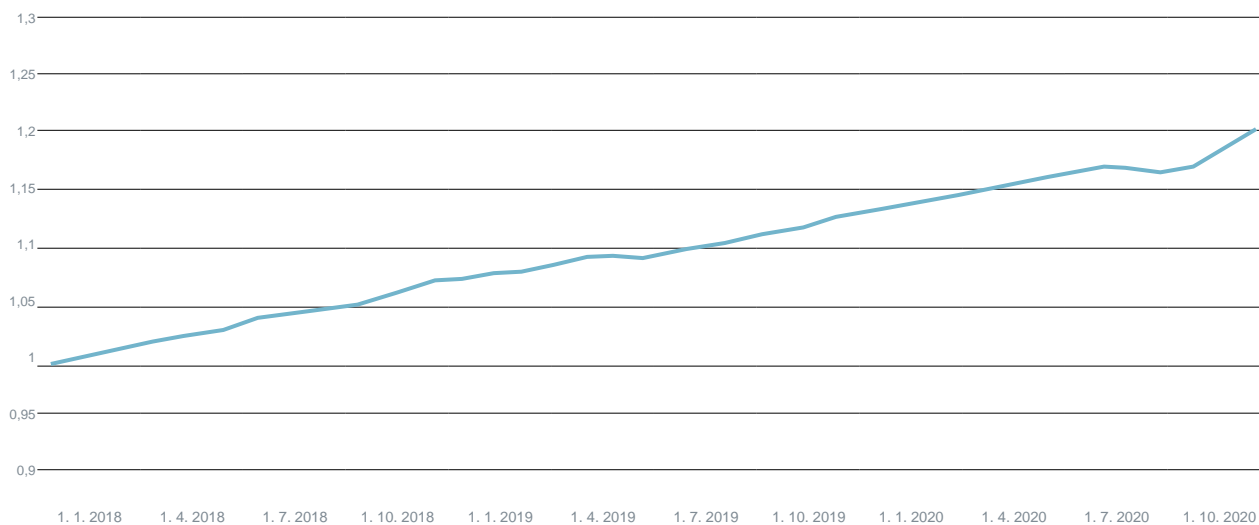
## Hodnoty investičních akcií v roce 2020

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



**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
<b>AKTIVA</b>			
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	–
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 050 593</b>	<b>3 347 396</b>
<b>PASIVA</b>			
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
<b>Pasiva celkem</b>		<b>4 050 593</b>	<b>3 347 396</b>

**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
24	Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	2 360	-21 645

## 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.

## ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V běžném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

## 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

## ÚROKOVÝ NÁKLAD

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

## 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

## 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).

## TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

## 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

## 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.

## 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

## 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

## 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
<b>Celkem</b>	<b>659 533</b>	<b>444 230</b>

## 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
<b>Celkem</b>	<b>3 019 604</b>	<b>3 211 187</b>