

Výroční zpráva 2021



Obsah výroční zprávy

01

Zpráva
správní rady

04

Finanční část – účetní závěrka
NOVA Real Estate,
investiční fond

02

Profil NOVA Real Estate,
investiční fond

05

Finanční část – účetní závěrka
NOVA Real Estate,
podfond 1

03

Profil NOVA Real Estate -
podfond 1

06

Zpráva
o vztazích

Klíčové ekonomické ukazatele

8,5

mld. Kč

OBJEM INVESTIC
V POSLEDNÍCH 4 LETECH

21

POČET TRANSAKČÍ
ZA POSLEDNÍCH
5 LET

711

mil. Kč

CELKOVÉ ROČNÍ
TRŽBY

9,66

% p.a.

ZHODNOCENÍ ZA ROK
2021

90+

POČET NÁJEMCŮ V ROCE
2021





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 na realitní trh v regionu střední a východní Evropy.

Komerční nemovitosti v portfoliu Podfonde představují pro investora možnost participovat na stabilním výnosu plynoucím z dlouhodobých nájemních smluv a zároveň umožňují uchovat hodnotu v prostředí zvýšených inflačních tlaků. Cílem realitních investic je překonat výnos úrokových výnosů standardních nástrojů peněžního trhu a přispět k diversifikaci investic. Svojí povahou nemovitosti představují vhodný investiční nástroj pro konzervativní investory. Již v historii mělo investování do nemovitostí vždy středně až spíše dlouhodobý charakter, překonávající ze své podstaty nenadálé krize či krátkodobé výkyvy hodnot ostatních druhů majetku. Je nesporným 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 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

Portfolio nemovitostí uzavřelo rok 2021 se skvělým výsledkem 96,7 % pronajatých ploch, z čehož obsazenost kanceláří činí 95,9 %, maloobchodu 99,8 % a logisticko-průmyslových nemovitostí 94,9 %. Průměrná délka nájemních smluv je ke konci roku mírně nad 4,5 roky. Struktura portfolia je rozdělena do tří téměř stejně velkých

segmentů. Z hlediska hodnoty majetku fondu je 38 % alokováno do regionálního maloobchodu, 35 % portfolia tvoří prémiové kancelářské budovy v centrálních lokalitách Prahy a 28 % tvoří segment logisticko-průmyslový.

Obecně se nám potvrzuje, že diversifikace nemovitostního portfolia a jeho relativní velikost má svůj význam, jelikož dynamika ekonomických dopadů je různá pro jednotlivé segmenty.

Sektor logistiky a průmyslu je v portfoliu Fondu reprezentován průmyslovým parkem, který se nachází v intravilánu západoslovenského města Trenčína. Jedná se o budovu nadstandardních technických parametrů o rozloze 120 tis. m², pronajatou 8 nadnárodním nájemcům z oblasti výroby a logistiky. V oblasti pronájmů se během roku podařilo předjednat a prodloužit cca 59 000 m² ploch, což odpovídá přibližně 50 % z celkových pronajimatelných prostor. Díky úspěchům v oblasti pronájmů projekt úspěšně splnil podmínky automatického prodloužení seniorní financování u německé banky Helaba Landesbank Hessen-Thüringen a je financován fixní sazbou 1,93 % s až do konce roku 2024.

Kancelářská část portfolia, i přes relativní zpomalení na straně poptávky vlivem koronavirové pandemie, udržela pronajatost ploch nad 95 %. Podařilo se prodloužit nájemní smlouvy s významnými korporátními klienty (Pfizer, Hochtief, Kotra a další), ale i menšími lokálními firmami, u kterých věříme v růst do budoucna. Celkem bylo pronajato či předjednáno 5 800 m² kancelářských ploch, což činí cca 16 % tohoto segmentu portfolia. Během roku jsme nadále investovali do modernizace budov. Byla dokončena revitalizace prostor recepce budovy Anděl 16, kde jsme také instalovali řídicí systém pro nabíjecí stanice elektromobilů. V budovách Anděl 17 a Smíchov Gate započala, respektive pokračovala implementace moderního řídicího systému budov – BMS.

Retailová část portfolia fondu se převážně skládá z nemovitostí, které jsou dlouhodobě pronajaty operátorům hypermarketů, supermarketů či hobbymarketů, s přihlédnutím na regionalitu pozice daného nemovitostního projektu. Z pohledu příjmů z nájemného se tedy téměř výlučně jedná o prodejce tzv. nezbytného zboží. Provoz tohoto segmentu trhu nebyl vládními opatřeními v loňské roce zasažen a prostory této části portfolia zůstávají stabilně obsazeny. Nájemci OC Orlice Park nám poskytují data o obratech, které ukazují celoroční nárůst o 6,8 % vůči roku 2020 a 17,8 % oproti roku 2019. Tento pozitivní vývoj se poté nepřímo přenáší i do výše nájemného u smluv, které v běžném roce vyjednáváme. Ve druhém čtvrtletí bylo s Komerční Bankou uzavřeno nové externí financování u tří z maloobchodních projektů – Rýnovka Jablonec, Albert Znojmo a OC Orlice Park. Toto financování bylo poskytnuto na úrovni jednotlivých projektových společností.

Během roku nedošlo ke změně složení portfolia, kdy nebyla provedena žádná akvizice ani prodej nemovitostí. Nicméně s cílem zrealizovat hodnotu plynoucí z uskutečněného investičního programu a aktivního asset management projektu Smíchov Gate, jsme tuto budovu ke konci roku připravili a nabídli k prodeji.

K uzavření transakce by mělo dojít na přelomu prvního a druhého čtvrtletí roku 2022. Smíchov Gate je nemovitost, které jsme z pohledu správy a investic věnovali největší pozornost a v průběhu doby držení zainvestovali téměř 1 milion EUR jak do zlepšení technického vybavení budovy, tak ke zvelebení vnitřních i venkovních veřejných prostor. Prostředky z realizace této transakce budou využity ke snížení zadlužení a dalšímu rozvoji Fondu.

Hospodaření společnosti v roce 2021

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 2021 účetním ziskem ve výši 226 856 tis. Kč. Také toto přispělo ke zhodnocení investic investorů o 9,66 %, tedy k významnému překonání cíleného výnosu.

Detailní informace o hospodaření Podfondu poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

Audit finanční pozice a výsledku hospodaření

Výsledky hospodaření Fondu a Podfondu za rok 2021 jsou ověřeny společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 021.

Výhled pro rok 2022

Očekáváme, že ekonomická omezení a vlivy způsobené globální Covidovou pandemií budou během roku ukončeny.

Celkové úspory českých domácností se dostaly na rekordní úroveň a ke konci roku 2021 vzrostly o 198 miliard na 3,02 bilionu Kč. Kvůli očekávání relativně vyšší inflace se, i přes pokračující napětí na trhu práce, reálný příjem většiny domácností pravděpodobně sníží. Neočekáváme však významný vliv na segment maloobchodu, kam se soustředily investice fondu, tj. segment s důrazem na prodej nezbytného zboží v regionálních oblastech České republiky. Tento maloobchodní segment by měl bez problému inflačním tlakům odolat a většinově je promítnout v cenách svého zboží.

Domácnosti s vyššími úsporami budou motivované své úspory částečně rozpustit, anebo ochránit pomocí investičních nástrojů. Očekáváme tedy příliv dodatečného lokálního kapitálu do segmentu komerčních nemovitostí, který bude investovat s cílem uchování hodnoty a ochrany před inflací.

Nemovitosti v oblasti logistiky budou i nadále těžit ze zvýšené poptávky z oblasti e-commerce a dalších segmentů moderní ekonomiky. Tento trend zde zůstává a bude se i nadále prohlubovat. Průmyslové haly budou těžit z (pře)nastavování dodavatelských řetězců ve prospěch lokální výroby, což je též důsledkem epidemické situace a ekonomického růstu v jihovýchodní Asii.

Poptávka po kancelářských prostorách se bude nadále normalizovat. Faktor pandemické nejistoty postupně odpadá a firmy si uvědomují, že kvalitní pracovní prostředí je pro ně konkurenční výhodou při nabírání talentů a zkušené pracovní síly. Tento faktor hraje zejména ve prospěch etablovaných a centrálních lokalit Prahy 1, 4 a 5. Firmy a zejména jejich zaměstnanci si uvědomují, že pro dlouhodobé fungování společností má koncept home-office svá úskalí a omezení. Kancelářské prostory procházejí přeměnou, kdy je posilována funkce podporující kooperaci a neformální výměnu informací a znalostí mezi zaměstnanci.

S rostoucími cenami energií poroste finanční návratnost investic do úsporných opatření nemovitostí či lokální generace elektrické energie. V této oblasti plánujeme postupně modernizovat i naše stávající budovy. Mimo jiné v roce 2022 budeme, ve spolupráci se sesterským fondem Nova Green Energy, realizovat středně velký fotovoltaický zdroj na střeše Orlice Park Shopping a výměnu osvětlení za LED zdroje.

Z pohledu a z pozice společnosti Redside investiční společnost, a.s., jakožto obhospodařovatele fondu, se po velice úspěšných akvizicích v minulých letech, naše práce a úsilí nyní soustřeďuje spíše na dlouhodobý rozvoj spravovaných investic. Vedle toho však nadále bedlivě sledujeme trh s cílem pokračovat v růstu, avšak pouze za předpokladu akvizičních příležitostí, u nichž budeme přesvědčeni, že zachovají dosavadní výsledky a benefity fondu pro jeho stávající i budoucí investory.

Sohledem na růst úrokových sazeb, od kterých se odvíjí cena úvěrového financování, očekáváme postupné snižování zadlužení fondu. Proto budeme usilovat o splacení alespoň části bankovních úvěrů na úrovni fondu skrze financování získané formou přímých investic do fondu, anebo výhodným prodejem některého z aktiv fondu v souladu s principy ekonomické výhodnosti této transakce pro akcionáře fondu.

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 2021 do 31. prosince 2021. 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 |
| IČ: | 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: | 1 921 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):

Správní rada k 31. 12. 2021

| | |
|-----------------------------|--|
| Člen správní rady | REDSIDE investiční společnost, a.s. |
| Při výkonu funkce zastupuje | Rudolf Vřešťál od 1. ledna 2021 |

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

V roce 2021 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.
- 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 2021 do 31. prosince 2021.
- Hospodaření Fondu skončilo v roce 2021 s výsledkem 0 tis. Kč.

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

| Název | IČ | 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 |
| IČ: | 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 investiční fond nevyužíval služeb obchodníka s cennými papíry.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijal v rozhodném období jediný člen Správní rady

10.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady Redside investiční společnost, a.s. nepřijal v rozhodném období žádné plnění od Fondu.

11. Údaje o počtu cenných papírů investičního fondu, které jsou v majetku jediného člena Správní rady

11.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady Redside investiční společnost, a.s. drží 20 kusů zakladatelských akcií Fondu v nominální hodnotě 2 000 tis. Kč.

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,
PSČ: 140 92
IČ: 64 948 242

Depozitář je společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Bb, 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.

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

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele | 8 260 | 8 824 |
| Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele | 14 139 | 14 897 |
| Sociální a zdravotní pojištění | 6 452 | 6 656 |
| Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem | 28 851 | 30 377 |

V průběhu roku 2021 a 2020 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 | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Průměrný počet zaměstnanců | 15 | 16 |
| 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 | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------|
| Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele | 8 260 | 8 824 |

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

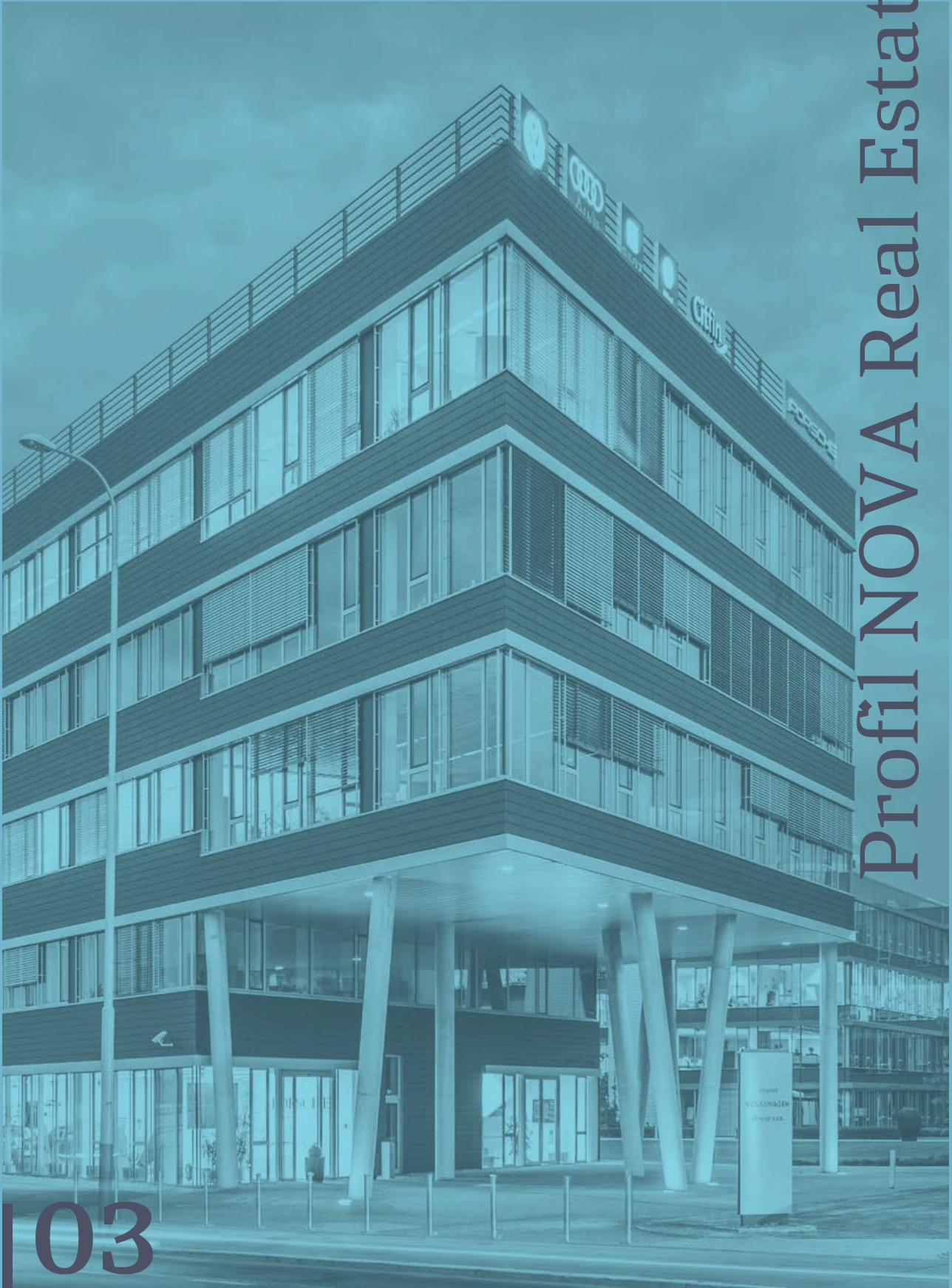
Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

21. Fondový kapitál investičního fondu

Fondový kapitál k 31. 12. 2021:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| 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 2021 do 31. prosince 2021. Tato část Výroční zprávy obsahuje údaje za správní středisko NOVA Real Estate – podfond 1.

1. Základní údaje o Podfondech

| | |
|-------------------------|--|
| Název: | NOVA Real Estate – podfond 1 |
| NID: | 8085331795 |
| Zkrácený název: | NRE – PF1 |
| Sídlo: | V Celnici 1031/4, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika |
| Akcie: | Investiční akcie na jméno v zaknihované podobě bez nominální hodnoty |
| Čistý obchodní majetek: | 2 975 778 tis. Kč |

1.1. **NOVA Real Estate – podfond 1 (dále „Podfond“)** je obhospodařován a administrován společností REDSIDE investiční společnost, a.s., přičemž Podfond vznikl na základě oznámení České národní banky pod č. j. 2015/094553/570 ze dne 28. srpna 2015, jež nabylo právní moci téhož dne.

1.2. Podfond je zapsán do seznamu investičních fondů bez právní subjektivity vedeném ČNB dle § 597 písm. b) Zákona.

1.3. Podfond je založen na dobu neurčitou.

Předmět podnikání

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) zákona, který může vytvářet v souladu se svými stanovami jednotlivé podfondy podle § 165 odst. 1. zákona. Každý podfond shromažďuje finanční prostředky od kvalifikovaných investorů vydáváním investičních akcií podfondu a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo peněží 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.

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 2021 do 31. prosince 2021.

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. 2021)

| Název | IČ | 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, PSČ 140 92
IČ: 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 Podfond nevyužíval služeb obchodníka s cennými papíry.

9. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která přijal v rozhodném období jediný člen Správní rady

9.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady nepřijal jiná plnění od Fondu než poplatky vyplývající ze statutu a ze smlouvy o výkonu funkce související s obhospodařováním a administrací fondu. Podrobnější informace o těchto plněních jsou v části výroční zprávy 05 – Finanční část – NOVA Real Estate – podfond 1 v bodě Transakce se spřízněnými osobami.

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 | 51 204 |
| NRE Hradec, s.r.o. | podíl | 101 331 | 314 736 |
| NRE Jablonec, s.r.o. | půjčka | 121 452 | 101 910 |
| NRE Jablonec, s.r.o. | podíl | 65 331 | 215 635 |
| NRE Kutil, s.r.o. | půjčka | 65 650 | 73 099 |
| NRE Kutil, s.r.o. | podíl | 25 592 | 41 198 |
| NRE North Point 17, s.r.o. | podíl | 88 052 | 108 956 |
| NRE North Point 17, s.r.o. | půjčka | 50 578 | 71 400 |
| NRE OCCB, s.r.o. | půjčka | 207 854 | 254 505 |
| NRE OCCB, s.r.o. | podíl | 105 434 | 157 066 |
| NRE OFM, s.r.o. | Půjčka | 73 000 | 84 929 |
| NRE OFM, s.r.o. | Podíl | 22 055 | 43 416 |
| NRE Panorama, s.r.o. | Půjčka | 117 508 | 67 009 |
| NRE Panorama, s.r.o. | Podíl | 26 486 | 170 586 |
| NRE Penny, s.r.o. | Půjčka | 71 450 | 78 099 |
| NRE Penny, s.r.o. | Podíl | 40 294 | 70 602 |
| NRE Smíchov Gate, s.r.o. | Půjčka | 271 297 | 346 305 |
| NRE Smíchov Gate, s.r.o. | Podíl | 25 715 | 159 889 |
| NRE South Point 16, s.r.o. | Půjčka | 171 920 | 202 843 |
| NRE South Point 16, s.r.o. | Podíl | 74 029 | 43 589 |
| NRE Vyšehrad Victoria, s.r.o. | půjčka | 81 725 | 92 986 |
| ZNO Slovakia, s.r.o. | Půjčka | 374 218 | 407 691 |
| ZNO Slovakia, s.r.o. | Podíl | 489 821 | 685 216 |
| NRE Znojmo, s.r.o. | půjčka | 62 843 | 53 803 |
| NRE Znojmo, s.r.o. | podíl | 5 131 | 77 383 |

11. Údaje o počtu investičních akcií Podfondu, které jsou v majetku jediného člen Správní rady

11.1. Správní rada

Jediný člen Správní rady vlastnil k 31. 12. 2021 32 309 045 ks investičních akcií CZK třídy Podfondu (k 31. 12. 2020 vlastnil 32 309 045 ks).

12. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl 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, PSČ 140 92
IČ: 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.

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

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele | 8 260 | 8 824 |
| Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců obhospodařovatele | 14 139 | 14 897 |
| Sociální a zdravotní pojištění | 6 452 | 6 656 |
| Náklady na zaměstnance obhospodařovatele celkem | 28 851 | 30 377 |

V průběhu roku 2021 a 2020 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

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------|------|
| Průměrný počet zaměstnanců | 15 | 16 |
| 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 | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------|
| Mzdy a odměny členům představenstva obhospodařovatele | 8 260 | 8 824 |

17. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Podfondu

V rozhodném období Podfond nezaměstnával žádného zaměstnance.

18. Údaje o odměně obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o odměně za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Náklady na obhospodařování Podfondu | 49 064 | 52 535 |
| Náklady na výkonnostní poplatek | 37 316 | 14 464 |
| Náklady na služby depozitáře a custody | 1 129 | 1 262 |
| Náklady na audit, právní a daňové poradenství | 2 040 | 789 |
| Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing) | 1 065 | 1 437 |
| Celkem | 90 614 | 70 487 |

19. Investice do výzkumu a vývoje

Podfond nevyvíjel v uplynulém účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Podfond nemá organizační složku v zahraničí.

22. Fondový kapitál Podfondu

Fondový kapitál k 31. 12. 2021

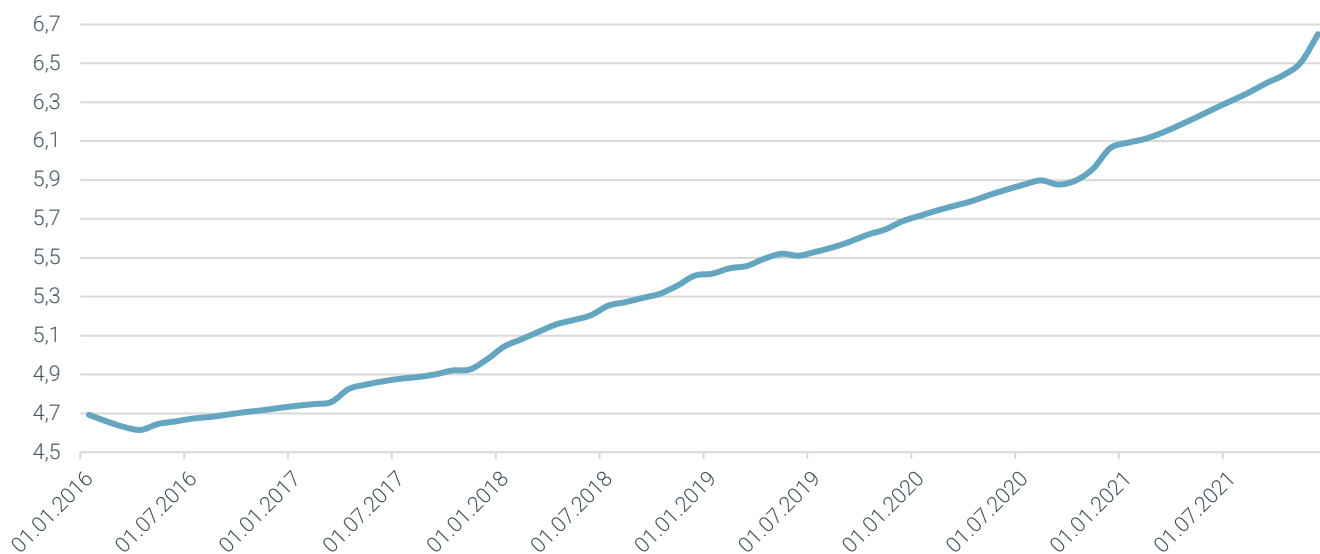
| | |
|--|-------------------|
| Fondový kapitál: | 2 975 778 tis. Kč |
| Počet vydaných investičních akcií EUR třídy: | 12 949 158 ks |
| Počet Vydaných investičních akcií CZK třídy | 633 354 621 ks |
| Fondový Kapitál na 1 akcii/CZK třídy: | 1,3183 Kč |
| Fondový kapitál na 1 akcii/EUR třídy: | 165,3240 Kč |

V roce 2021 nedošlo k výplatě podílů na zisku k vydaným investičním akciím v CZK ani EUR třídě. V roce 2020 nedošlo k výplatě podílů na zisku k vydaným investičním akciím v CZK ani EUR třídě.

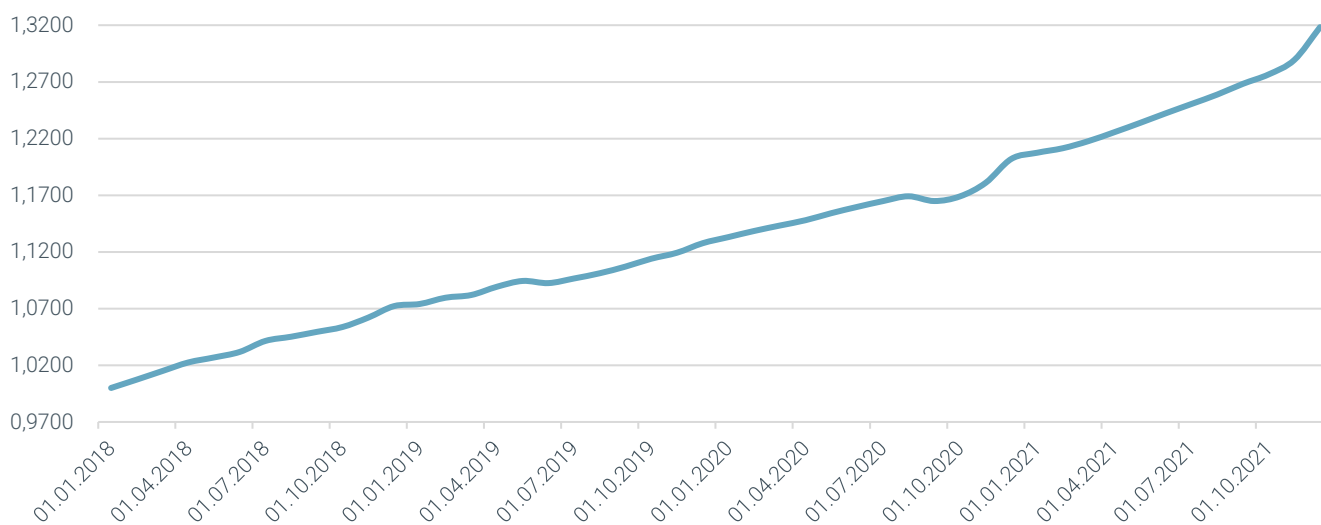
23. Hodnoty investičních akcií v roce 2021

K datu 31. 12. 2021 hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie CZK růstové třídy činila 1,3183 Kč a hodnota NAV připadající na jeden kus investiční akcie EUR růstové třídy činila 165,3240 Kč (v roce 2020: 1,2021 Kč a 159,1601 Kč).

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 28. dubna 2022

Rudolf Vřešťál

pověřený zmocněnec
REDSIDE investiční společnost, a.s.



Finanční část - 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 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2021,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021, 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 Mezinárodním 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.

Odovědnost 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.

Odovědnost 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 vzniknout 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.

28. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

IČ: 04331869

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2022

ROZVAHA

k 31. prosinci 2021

| tis. Kč | Bod | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|-----|--------------|--------------|
| AKTIVA | | | |
| 3 Pohledávky za bankami – splatné na požádání | 7 | 1 630 | 1 955 |
| 4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní | 8 | 296 | 103 |
| 5 Ostatní aktiva | 9 | 81 | 0 |
| Aktiva celkem | | 2 007 | 2 058 |

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| PASIVA | | | |
| 4 Ostatní pasiva | 10 | 86 | 137 |
| 8 Základní kapitál – splacený | 11 | 2 000 | 2 000 |
| 14 Neuhrazená ztráta z předchozích let | | -79 | -79 |
| 15 Zisk nebo ztráta za účetní období | | 0 | 0 |
| Pasiva celkem | | 2 007 | 2 058 |

| tis. Kč | Bod | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|--------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| PODROZVAHOVÉ POLOŽKY | | | |
| Podrozvahová aktiva | | | |
| 15 Hodnoty předané k obhospodařování | 12 | 1 921 | 1 921 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2021

| tis. Kč | Bod | 2021 | 2020 |
|--|-----|----------|----------|
| 1 Ostatní provozní výnosy | 13 | -29 | 90 |
| 5 Náklady na poplatky a provize | | -9 | -11 |
| 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací | | -3 | -23 |
| 9 Správní náklady – ostatní | 5 | 41 | -56 |
| 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 2021

| tis. Kč | Bod | Základní kapitál | Nerozdělená ztráta | Celkem |
|------------------------------------|-----|------------------|--------------------|--------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2020 | | 2 000 | -79 | 1 921 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2020 | | 2 000 | -79 | 1 921 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2021 | | 2 000 | -79 | 1 921 |

Příloha uvedená na následujících stranách 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 penězi 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 sktruktura

Fond je řízen investiční společností.

Základní údaje o investiční společnosti

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

Základní kapitál

8 400 000 Kč (slovy: osm milionů čtyři sta tisíc korun českých), splaceno 100 % základního kapitálu.

Datum vzniku

29. 6. 2012

Rozhodnutí o povolení k činnosti

Rozhodnutí ČNB č.j. 2013/5063/570 ze dne 26. 4. 2013.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném ČNB.

Činnost Investiční společnosti ve vztahu k Fondu:

- obhospodařování majetku Fondu,
- správa majetku Fondu, včetně investování na účet Fondu,
- řízení rizik spojených s investováním
- administrace Fondu, zejména
- vedení účetnictví Fondu
- zajišťování právních služeb,
- compliance,

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

Předmět podnikání Investiční společnosti

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

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku):

Členové správní rady k 31. 12. 2021

| | |
|-----------------------------|--|
| Člen správní rady | REDSIDE investiční společnost, a.s. |
| Při výkonu funkce zastupuje | Rudolf Vřešťál od 1. ledna 2021 |

Způsob jednání

Za společnost jedná samostatně jediný člen Správní rady. Za jediného člena Správní rady a tím i za společnost jedná ve všech záležitostech samostatně pověřený zmocněnec.

Akcionáři a akcie

K 31. 12. 2021 byla jediným akcionářem společnost:

- **REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601,** 100,00 %
Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2021 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.
- 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.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty a související přílohu byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s:

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

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

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

Účetní závěrka vychází z předpokladu nepřetržitého trvání fondu, neboť u něj nenastává žádná skutečnost, která by jej omezovala nebo mu bránila v této činnosti pokračovat v dohledné budoucnosti.

Fond si taktéž není vědom významných dopadů pandemie COVID-19 na hospodaření Fondu či na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a současně jediná, kterou Fond sestavuje. Všechny údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

(b) Finanční nástroje – platné do 31. prosince 2020 a od 1. ledna 2021

a. Klasifikace

Fond funguje pouze jako zastřešující entita pro Podfond a nevykonává žádnou investiční činnost. Ve svých aktivech eviduje pouze pohledávky za bankami a pohledávky za nebankovními subjekty z titulu přefakturací nákladů z Fondu na Podfond, neboť jeho cílem je vykazovat nulový výsledek hospodaření.

(c) Novela vyhl. č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich dle IFRS od 1. ledna 2021

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Společnost od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Dopad této změny pro Fond je od 1. ledna 2021 aplikací účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje nevýznamný.

4. FINANČNÍ RIZIKA

Faktory finančního rizika

Fond je v důsledku své činnosti vystaven různým finančním rizikům: tržnímu riziku (včetně měnového rizika, úrokového rizika z reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků a cenového rizika), úvěrovému riziku a riziku likvidity.

Celkový program řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu. Politika Fondu umožňuje použití derivátových finančních nástrojů jak ke snížení, tak k vytvoření určitých rizikových expozic.

Všechny investice do cenných papírů představují riziko ztráty kapitálu. Maximální ztráta kapitálu z nakoupených opcí, dlouhodobých majetkových a dluhových cenných papírů je omezena na reálnou hodnotu těchto pozic. Neexistují žádné budoucí pozice nebo jiné expozice, u nichž může být maximální ztráta kapitálu neomezená.

Řízení těchto rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených Statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou devizové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

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.

Tržní rizika vznikají z otevřených pozic v a) měně, b) úrokových sazbách a c) majetkových cenných papírů, které jsou všechny vystaveny obecným a specifickým pohybům trhu. Vedení společnosti stanoví kvantitativní limity rizika, které lze přijmout.

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

Fond je vystaven působení úrokového rizika pouze z titulu pohledávek za bankami, které jsou splatné na požádání. Dopad úrokového rizika na Fond je hodnocen jako nevýznamný.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko nebylo pro Fond vyhodnoceno jako významné.

Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci Fondu ve sledovaném období v průběhu roku 2021 a 2020 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 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 | - | - |

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 měsíce až 1 rok | Nad 1 rok | Bez specifikace | Celkem |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|-----------------|--------------|
| K 31. prosinci 2021 | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 1 630 | - | - | - | 1 630 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 296 | - | - | - | 296 |
| Ostatní aktiva | 81 | - | - | - | 81 |
| Celkem | 2 007 | - | - | - | 2 007 |
| Ostatní pasiva | 24 | 62 | - | - | 86 |
| Vlastní kapitál | - | - | - | 1 921 | 1 921 |

| | | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Celkem | 24 | 62 | - | 1 921 | 2 007 |
| Gap | 1 983 | -62 | - | -1 921 | - |
| Kumulativní Gap | 1 983 | 1 921 | 1 921 | - | - |

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

5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------|------------|-----------|
| Náklady na audit | -36 | 17 |
| Náklady na depozitáře | -13 | 36 |
| Ostatní správní náklady | 8 | 3 |
| Celkem | -41 | 56 |

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 | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
| Aktiva | | |
| Pohledávky za nebankovními subjekty a ostatní aktiva | 377 | 46 |
| Výnosy | | |
| Ostatní provozní výnosy | -29 | 90 |

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Peníze a peněžní ekvivalenty obsahují pouze peníze v bankách, splatné na požádání. Fond drží své peníze v bance UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která dosahuje ratingu BCA dle Moody's Baa2 k 31. prosinci 2021 (rating LTD dle Moody's je A3).

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Běžné účty (nostro účty) | 1 630 | 1 955 |
| Pohledávky za bankami v čisté výši | 1 630 | 1 955 |

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Pohledávky za spřízněnými subjekty a ostatní aktiva | 296 | 103 |

9. OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|----------------|--------------|--------------|
| Ostatní aktiva | 81 | 0 |

10. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|-----------|------------|
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé | 0 | 0 |
| Dohadné účty pasivní | 86 | 137 |
| Celkem | 86 | 137 |

11. VLASTNÍ KAPITÁL

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

12. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Peněžní prostředky | 1 630 | 1 955 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 296 | 103 |
| Ostatní aktiva | 81 | 0 |
| Ostatní pasiva | -86 | -137 |
| Celkem | 1 921 | 1 921 |

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 2021 a 2020 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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

Od rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2021.

Účetní závěrka
sestavena dne:

28. dubna 2022

Razítko a podpis
statutárního orgánu:

Osoba odpovědná
za účetnictví

Jméno a podpis:

Osoba odpovědná za
účetní závěrku

Jméno a podpis:



Rudolf Vřešťál
Pověřený zmocněnec



Karel Krhovský
CEO
tel.: 222 500 758



Šárka Burgetová
Head of Finance
tel.: 222 500 757



Finanční část - 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 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2021,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021, 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 Mezinárodním 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.

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.

Odovědnost představenstva 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.

Odovědnost 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 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.

28. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

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

NOVA Real Estate – podfond 1

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021

IČ: 71508651

Předmět podnikání: činnost investičního fondu

Okamžik sestavení účetní závěrky: 22. února 2022

ROZVAHA

k 31. prosinci 2021

| tis. Kč | Bod | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| AKTIVA | | | |
| 3 Pohledávky za bankami – splatné na požádání | 14 | 28 516 | 37 049 |
| 4 Pohledávky za nebankovními subjekty – ostatní | 15 | 1 980 151 | 2 193 265 |
| 8 Účasti s rozhodujícím vlivem | 16 | 2 104 291 | 1 816 393 |
| Ostatní aktiva | | - | 1 595 |
| Náklady příštích období | | 1 309 | 2 291 |
| Aktiva celkem | | 4 114 267 | 4 050 593 |
| PASIVA | | | |
| 1 Závazky vůči bankám | 17 | 1 032 622 | 962 619 |
| 4 Ostatní pasiva | 18 | 103 612 | 68 370 |
| 6 Rezervy na daně | 19 | 2 256 | - |
| 7 Podřízené závazky - čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 21 | 2 975 778 | - |
| 12 Kapitálové fondy | 20 | - | 2 335 985 |
| 13 Oceňovací rozdíly z majetku | | - | 659 533 |
| 14 Nerozdělený zisk z předchozích období | | - | 21 726 |
| 15 Zisk (+)/ ztráta (-) za účetní období | 20 | - | 2 360 |
| Pasiva celkem | | 4 114 267 | 4 050 593 |
| tis. Kč | Bod | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
| HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ | | | |
| Hodnoty předané k obhospodařování | 20, 21 | 2 975 778 | 3 019 604 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. prosince 2021

| tis. Kč | Bod | 2021 | 2020 |
|--|-----|----------------|--------------|
| 1 Výnosy z úroků a podobné výnosy | 9 | 0 | 144 094 |
| 2 Náklady na úroky a podobné náklady | 10 | -49 501 | -27 219 |
| 5 Náklady na poplatky a provize | | -1 486 | -630 |
| 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací | 11 | 383 174 | -40 580 |
| 9 Správní náklady – ostatní | 12 | -90 614 | -70 487 |
| Tvorb a použit í opravn ých položek | | - | - 1 116 |
| Ostatn í provozn í v ýnosy | | 331 | - |
| 15 Ztráty z převodu účast í | | - | -779 |
| 19 Zisk za účetn í období před zdaněním | | 241 904 | 3 283 |
| 23 Daň z příjmů | 23 | - 15 048 | -923 |
| 24 Zisk za účetn í období po zdanění | | 0 | 2 360 |
| Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičn ích akci í z běžné činnosti po zdanění | | 226 856 | 0 |

Příloha uvedená na následujících stranách tvoří nedílnou součást této účetn í 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 2021

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. 2021 bylo upsáno 12 949 158 ks (2020: 13 877 686 ks) investičních akcií v zaknihované podobě v nominální hodnotě 1 EUR a 633 354 621 ks (2020: 674 522 239) 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.

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku):

Statutární ředitel a členové správní rady k 31. 12. 2021

| | | |
|-----------------------------|--|------------------|
| Člen správní rady | REDSIDE investiční společnost, a.s. | |
| Při výkonu funkce zastupuje | Rudolf Vřešťál | od 1. ledna 2021 |

Způsob jednání

Za společnost jedná samostatně jediný člen správní rady. Za jediného člena správní rady, a tím i za společnost, jedná ve všech záležitostech samostatně pověřený zmocněnec.

Akcionáři a akcie

K 31. 12. 2021 byla jediným akcionářem společnost:

- REDSIDE investiční společnost, a.s., IČO: 242 44 601, 100,00 %
Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2021 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.
- 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.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty a související přílohu byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s

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

Uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek je v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., vyjma prezentace fondového kapitálu a jeho změn za účetní období v souladu s IFRS od 1. ledna 2021 tak, jak je popsáno v kapitole Změny účetních metod.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Účetní závěrka vychází z předpokladu nepřetržitého trvání Podfondu. Podfond zohlednil tržní hodnoty aktiv v této účetní závěrce formou úpravy reálných hodnot podle informací, které měl Podfond k dispozici k datu sestavení této účetní závěrky.

Podfond si taktéž není vědom významných dopadů pandemie COVID-19 na hospodaření Podfondu či na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a současně jediná, kterou Podfond sestavuje. Všechny údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

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

Rozvahový den: 31. prosince 2021

Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2022

Účetní období: 1. ledna 2021 až 31. prosince 2021

Minulé účetní období: 1. ledna 2020 až 31. prosince 2020

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.

(b) Finanční nástroje – platné do 31. prosince 2020

a. Klasifikace

Podfond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Podfond se rozhodl nevyužít neodvolatelné možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření. Smluvní peněžní toky z dluhopisů Podfondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale i přes to nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Podfondu. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady Podfondu vyžadují, aby Investiční společnost a její představenstvo hodnotily informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

b. Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Podfond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycená v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když práva na obdržení peněžních toků z investic vypršela, nebo Podfond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty kategorie „Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“ jsou vykazována ve výkazu zisku a ztráty v rámci ostatních změn reálné hodnoty finančních aktiv do zisku nebo ztráty z finančních operací v období, ve kterém vzniknou.

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve výkazu úplného výsledku hospodaření v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfond vznikne nárok. Úroky z dluhových cenných papírů a podřízených úvěrů se počítají metodou lineární úrokové míry a vykazují se v zisku nebo ztrátě jako „Úrokové výnosy z finančních aktiv v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty“.

c. Účasti s rozhodujícím a účasti s podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, v níž 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 jejich 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 společnicí, nebo
- c) může prosadit jmenování, volbu nebo odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem, anebo většiny osob, které jsou členy dozorčího orgánu právnické osoby, jejímž je společníkem.

Účasti s podstatným vlivem

Účastí s podstatným vlivem se rozumí účast v přidružené společnosti, která není dceřinou společností a v níž Podfond vykonává podstatný vliv. Podstatným vlivem se rozumí schopnost Podfondu podílet se na finanční a operativní politice jiné společnosti, ale bez schopnosti vykonávat rozhodující vliv.

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

Ocenění účastí

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

d. 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.

(c) Finanční nástroje – platné od 1. ledna 2021

a. Finanční nástroje – oceňování.

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky, (ii) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pro aktivum nebo závazek pozorovatelnými na trhu buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z ceny), a (iii) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy a odhady). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla, nepozbyla nebo neemitovala finanční nástroj. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům, poradcům, makléřům a prodejům, dále odvody regulačním orgánům a burzám, převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Naběhlá hodnota ("AC" – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním uznání po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty ("ECL" – expected credit loss). Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů aktivované při prvotním uznání a naběhlou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, amortizovanou metodou efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizovaného diskontu nebo prémie (včetně případných aktivovaných poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v účetní závěrce.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštím datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastavovány na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

b. Finanční nástroje – prvotní uznání

Finanční nástroje v vykazované v reálné hodnotě kategorii FVTPL jsou prvotně uznány v reálné hodnotě. Všechny ostatní finanční nástroje jsou prvotně uznány v reálné hodnotě upravené o transakční náklady. Reálná hodnota při prvotním uznání je nejlépe doložena transakční cenou. Zisk nebo ztráta při prvotním uznání je uznána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, doložitelný jinými pozorovatelnými tržními transakcemi stejného nástroje nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje pozorovatelné na trhu. Po prvotním zaúčtování finančního nástroje je vypočtena a vykázána očekávaná úvěrová ztráta pro finanční aktiva oceněná v kategorii AC, což má za důsledek okamžitou účetní ztrátu.

IFRS umožňují při prvotním uznání účtovat finanční nástroje v den sjednání obchodu nebo v den vypořádání obchodu. Účetní jednotka smí používat stejnou metodu konzistentně pro nákupy a prodeje finančních nástrojů klasifikovaných ve stejné kategorii oceňování. Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den sjednání obchodu, tj. v den, kdy se Podfond zaváže k nákupu nebo prodeji finančního aktiva. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile dojde k vypořádání obchodů. Spotovými operacemi se rozumí operace nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání. Operace s delším než obvyklým termínem dodání jsou účtovány jako finanční deriváty.

c. Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – kategorie ocenění

Podfond klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: FVTPL. Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu Podfondu pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

d. Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – obchodní model

Obchodní model odráží způsob, jakým Podfond spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků - zda je cílem Podfondu: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv ("držení za účelem získání smluvních peněžních toků") nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv ("držení za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje"), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást "jiného" obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Podfond podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Informace o kritických úsudcích, které Podfond uplatňuje při určování obchodních modelů svých finančních aktiv, jsou uvedeny v poznámce 4.

e. Finanční nástroje – klasifikace a následné ocenění – charakteristiky peněžních toků

V případech obchodního modelu "drženo za účelem inkasa smluvních peněžních toků" nebo "drženo za účelem inkasa smluvních peněžních toků a prodeje", posuzuje Podfond, zda tyto peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků ("SPPI" – solely payments of principal and interest). Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou posuzována pro tyto účely jako jeden celek.

Pokud smluvní podmínky dávají vzniknout expozici vůči riziku nebo volatilitě, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v rámci FVTPL. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

f. Finanční nástroje – reklasifikace

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se obchodní model pro správu portfolia jako celku změní. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku prvního vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu. Účetní jednotka nezměnila během současného období svůj obchodní model a neprovedla žádnou reklasifikaci, vyjma reklasifikací z titulu prvotní aplikace IFRS 9 k 1. lednu 2021, které jsou popsány v kapitole „Změny účetních metod“.

g. Finanční aktiva – odpisy

Finanční majetek je zcela nebo částečně odepsán v případě, kdy Podfond vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěl k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

h. Finanční aktiva – odúčtování

Podfond odúčtuje finanční majetek, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Podfond převedl práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupil do dohody o převodu aktiva přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Podfond si díky dohodě o převodu aktiva neponechal kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmkoliv restrikcemi.

i. Finanční závazky – kategorie ocenění

Finanční závazky jsou oceňovány v kategorii AC, s výjimkou finančních závazků v kategorii FVTPL: tato klasifikace se uplatňuje na deriváty, finanční závazky určené k obchodování (např. krátké pozice v cenných papírech) a ostatní finanční závazky, které byly jako takové klasifikovány při výchozím uznání.

j. Finanční závazky – odúčtování

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

Změny závazků, které nevedou k jejich zániku, se účtují jako změna v odhadu za použití metody kumulativní úpravy s případným ziskem nebo ztrátou vykázanou jednorázově v zisku nebo ztrátě.

k. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tří měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přecherpání bankovních účtů se vykazuje ve výkazu o finanční situaci v krátkodobých závazcích. Peníze a peněžní ekvivalenty v souladu s obchodním modelem jsou klasifikované povinně jako FVTPL.

l. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny poskytnutými úvěry. Tyto pohledávky naplňují dle IFRS definici dluhového finančního nástroje a jako takové jsou v souladu s obchodním modelem Podfondu klasifikované povinně jako FVTPL. Výnosové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

m. Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem tvoří jediné majetkové účasti Podfondu.

Účastí s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, v níž Podfond fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo rozhodující vliv (kontrolu) na její řízení nebo provozování. Rozhodujícím vlivem se rozumí schopnost Podfondu řídit finanční a operativní politiku jiné společnosti, a tak dosahovat prospěchu z jejich 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 rozhodujícím vlivem jsou v souladu s klasifikací Podfondu jako investiční jednotky dle IFRS 10 vykazovány povinně ve FVTPL. Výnosy z případných obdržovaných dividend se uznávají k datu, k němuž vzniká právo obdržet platbu ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Výnosy z akcií a podílů“.

n. Závazky vůči bankám

Závazky vůči bankám jsou tvořeny načerpanými půjčkami od bank se sídlem v České republice. Podfond oceňuje a klasifikuje tyto závazky v kategorii AC (naběhlá hodnota), přičemž účetní (naběhlá) hodnota je považována za nejlepší aproximaci hodnoty reálné. Nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Náklady na úroky a podobné náklady“.

o. Investiční akcie

Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány za reálnou hodnotu čistých aktiv připadajících na tyto investiční akcie k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíce, ve kterém Investiční společnost obdržela žádost o vydání či odkup investičních akcií. Hodnota čistých aktiv připadajících na investiční akcii je spočítána dělením čistých aktiv připadajících na držitele investičních pro jednotlivé třídy a druhy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných investičních akcií každého druhu a třídy.

Investiční akcie mohou být vydány v různých měnových třídách, zejména jako korunové (CZK třída) a eurové (EUR třída). Měnová třída akcie znamená, že emisní kurz takových akcií je splácen v příslušné měně, v níž je investiční akcie vydána, a veškerá plnění ze strany Podfondu (podíl na zisku, částka, za niž se akcie odkupuje apod.) se vyplácí v příslušné měně, v níž je investiční akcie vydána.

Přijaté zálohy na investiční akcie jsou vedené v hodnotě odpovídající částce obdržené.

Podfond vydává dvě měnové třídy růstových i dividendových investičních akcií:

- 1) Dividendové investiční akcie A: EUR (ISIN: CZ0008044948) nebo CZK (ISIN: CZ0008044930):

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Jelikož jsou akcie denominované v různých měnách, nesdílejí stejné vlastnosti. Dividendové akcie, na rozdíl od růstových akcií, dávají majiteli rovněž právo na podíl na zisku z hospodaření podfondu NOVA Real Estate – podfond 1. Z výše uvedených důvodů nesplňují dividendové akcie výjimku z klasifikace finančních závazků dle IAS 32, para 16A(c). Metoda alokace může také vést k různým hodnotám akcií na kus, čímž by nebyla splněna podmínka pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32, para 16A(a).

Dividendové investiční akcie budou proto klasifikovány jako finanční závazek.

K datu vyhotovení účetní závěrky nebyly vydané žádné akcie této třídy.

- 2) Růstové investiční akcie A: EUR (ISIN:CZ0008041845) nebo CZK (ISIN: CZ0008043049):

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Jelikož jsou akcie denominované v různých měnách, nesdílejí stejné vlastnosti. Růstové akcie, na rozdíl od dividendových, nedávají majiteli právo na podíl na zisku z hospodaření podfondu NOVA Real Estate – podfond 1. Z výše uvedených důvodů nesplňují růstové akcie výjimku z klasifikace finančních závazků dle IAS 32, para 16A(c). Metoda alokace může také vést k různým hodnotám akcií na kus, čímž by nebyla splněna podmínka pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32, para 16A(a).

Růstové investiční akcie budou proto klasifikovány jako finanční závazek.

Na základě výše uvedeného investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazku podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Podfondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií".

Fondový kapitál je oceněn odkupní hodnotou, položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu za účetní období z běžné činnosti.

(d) Započtení finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku společnosti nebo protistrany.

(e) Přepočet cizí měny

Peněžní měna

Účetní závěrka je prezentována v českých korunách.

Přepočet cizí měny

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

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty společně s přeceněním na reálnou hodnotu.

(f) Daň z přidané hodnoty

Podfond není plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně DPH. Podfond je registrován k DPH jako identifikovaná osoba.

(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 výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, 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. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(h) 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:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(i) Spřízněné strany

Strana je spřízněná s Podfondem při splnění podmínek

- strana
 - ovládá nebo spoluovládá Podfond;
 - má podstatný vliv na Podfond; nebo
 - je členem klíčového vedení Podfondu.
- strana je přidruženým podnikem Podfondu.
- strana je společným podnikem, ve kterém je Podfond spoluvlastníkem
- strana je členem klíčového managementu Podfondu nebo investiční společnosti e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce patřící pod písmeno a) nebo d)
- 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
- 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) 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“ (od 1. ledna 2021 součást položky "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií") v rozvaze Podfondu.

Výčet a dopady změn účetních metod v účetním období jsou vzhledem k jejich významnosti uvedeny ve vlastní kapitole.

4. REÁLNÁ HODNOTA FINAČNÍCH NÁSTROJŮ

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

Odhad reálné hodnoty

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu konce roku. Podfond využívá pro finanční aktiva i finanční závazky poslední obchodovanou tržní cenu. Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování, použijí se pro stanovení reálné hodnoty oceňovací metody.

Aktivní trh je trh, na kterém se provádějí transakce týkající se aktiv nebo závazků s dostatečnou četností a objemem, aby průběžně poskytovaly informace o cenách.

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, se určují pomocí oceňovacích metod. Podfond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Podfond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaných cenných papírů, pohledávek a jiných finančních nástrojů, které nebyly trhy v průběhu finančního roku aktivní. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Podfond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Naběhlá hodnota peněz a peněžních ekvivalentů je považována za nejpřesnější odhad reálné hodnoty.

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- vstupy úrovně 1 jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- vstupy úrovně 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo, nebo nepřímo; a
- vstupy úrovně 3 jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek Podfondu. Podfond považuje za pozorovatelné údaje tržní data, která jsou snadno dostupná, pravidelně distribuovaná nebo aktualizovaná, spolehlivá a ověřitelná, otevřená a jsou poskytována nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

| tis. CZK | Úroveň | Naběhlá hodnota k 31. 12. 2020 | Přijaté úhrady/ Poskytnuté půjčky/ Pořízené účasti | Vyplacené úhrady/ Splacené půjčky/ Prodané účasti | Oceňovací rozdíl v Zisku nebo ztrátě z finančních operací | Zůstatek k 31. 12. 2021 |
|---|--------|--------------------------------|--|---|---|-------------------------|
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 2 | 37 049 | 329 378 | -337 128 | -783 | 28 516 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 3 | 2 193 265 | | -239 692 | 44 578 | 1 980 151 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 3 | 1 816 393 | | | 287 898 | 2 104 291 |

Přecenění na reálnou hodnotu je nerealizované.

Investice zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují akcie neobchodované na regulovaném trhu a poskytnuté půjčky. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tato aktiva k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem. Ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem zahrnuje aplikaci majetkovou metodu substanční hodnoty v případě cenných papírů a analýzu diskontovaných peněžních toků založenou na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků za použití diskontní sazby v případě poskytnutých půjček. Oceňovací technika, vstupy použité při měření reálné hodnoty investic úrovně 3 a související citlivost na rozumně možné změny v těchto vstupech jsou následující:

Finanční aktiva v reálné hodnotě úrovně 3 vykázaná do zisku a ztráty k 31. 12. 2021

| tis. Kč | Reálná hodnota | Oceňovací technika | Použité vstupy | Rozsah vstupů (vážený průměr) | Přiměřená změna | Citlivost měření reálné hodnoty |
|------------------------------|----------------|---|---|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 2 104 291 | Majetková metoda substanční hodnoty ("NAV") | Yield | 4,82 % - 6,83 % (5,9 %) | ± 0,5 % | -708 259 +834 519 |
| | | | Odhadované nájemné (ERV) v EUR/m2/měsíc | 4,18 - 16,27 (7,89) | ± 10 % | +848 292 -771 383 |

Citlivost u pohledávek za nebankovními subjekty je nevýznamná.

*Likvidita jednotlivých aktiv nemůže být vyšší než 100 %.

Výše uvedená tabulka uvádí citlivost finančních aktiv na vstupy do ocenění, pokud by změna jednoho ze vstupů, odrážející možné alternativní předpoklady, významně změnila reálnou hodnotu. Za tímto účelem byla posouzena významnost z hlediska dopadu do zisku nebo ztráty.

Citlivost měření reálné hodnoty popsaná ve výše uvedené tabulce ukazuje směr, jaký by zvýšení nebo snížení příslušných vstupních proměnných mělo dopad na výsledek ocenění.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k rozvahovému dni se stanovuje majetkovou metodou substanční hodnoty společností vlastnicích nemovitosti, která vychází z hodnoty nemovitostí stanovených znalcem hodnoty dalších rozvahových položek společností vlastnicích dané nemovitosti. Ocenění nemovitostí metodicky vychází 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;
- odpovídající diskontní sazby.

Tato ocenění jsou pravidelně porovnávána s aktuálními údaji o tržním výnosu a skutečnými transakcemi vykazanými 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 4,82 % do 6,83 %. Zvýšení diskontního faktoru v budoucnosti by znamenalo výrazné snížení reálné hodnoty.

5. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Společnost od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“). Podfond se rozhodl, že nebude přepočítávat srovnávací údaje a vykáže změny účetní hodnoty finančních aktiv a závazků v počátečním nerozděleném zisku k datu účinnosti změn vyplývajících z této vyhlášky, tj. k 1. lednu 2021.

Dopad změny pro Společnost od 1. ledna 2021 aplikací účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje je následující:

Z důvodu klasifikace Podfondu jako investiční jednotky jsou majetkové účasti vykazovány v reálné hodnotě, u kterých se dříve přecenění vykazovalo ve vlastním kapitálu na účtech oceňovacích rozdílů, nově přeceňované do zisku nebo ztráty (FVTPL). Podle IFRS 10, par. 27c představuje reálná hodnota základní oceňovací kategorii pro všechny investice investiční jednotky. K 1.1.2021 vykáže Podfond na rozvaze celkovou reálnou hodnotu majetkových účastí. Přecenění účastí v průběhu roku 2021 bude zaúčtováno do zisku nebo ztráty, hodnota přecenění akumulovaná na účtech oceňovacích rozdílů do 31.12.2020 je v důsledku reklasifikace přeúčtována do položky "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií". Případná odložená daň se v důsledku reklasifikace rovněž odúčtuje – rozvaha proti kapitálu.

Přehled dopadů změn na fondový kapitál k 1. lednu 2021:

| tis. Kč | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Nerozdělený zisk(ztráta) | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | Celkem |
|--|------------------|-------------------|--------------------------|---|------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2021 (dle účetních metod do 31. 12.2020) | 2 335 985 | 659 533 | 24 086 | - | 3 019 604 |
| Reklasifikace vydaných akcií z vlastního kapitálu do podřízených závazků | -2 335 985 | -659 533 | -24 086 | 3 019 604 | - |
| Zůstatek k 1. 1. 2021 (dle účetních metod od 1. 1. 2021) | - | - | - | 3 019 604 | 3 019 604 |

Přehled dopadů změn na klasifikaci finančních nástrojů k 1. lednu 2021:

| tis. Kč | Kategorie ocenění před změnami | Kategorie ocenění po změnách | Účetní hodnota před změnami - 31. prosince 2020 | Vliv změn v účetních pravidlech – Reklasifikace | Vliv změn v účetních pravidlech – Přecenění | Účetní hodnota po změnách - 1. ledna 2021 |
|---|--------------------------------|------------------------------|---|---|---|---|
| Pohledávky za bankami – splatné na požádání | AFS | FVTPL | 37 049 | 0 | 0 | 37 049 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | AFS | FVTPL | 2 193 265 | 0 | 0 | 2 193 265 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | AFS | FVTPL | 1 816 393 | 0 | 0 | 1 816 393 |
| Finanční aktiva celkem | | | 4 046 707 | 0 | 0 | 4 046 707 |

6. KRITICKÉ ÚČETNÍ ODHADY A ÚSUDKY PŘI UPLATŇOVÁNÍ ÚČETNÍCH PRAVIDEL

Reálná hodnota finančních nástrojů. Informace o reálných hodnotách finančních nástrojů oceněných pomocí předpokladů, které nejsou založeny pouze na pozorovatelných tržních údajích, jsou uvedeny v poznámce „Faktory finančního rizika“ a účetní politice „Finanční nástroje“.

Podfond provádí odhady a stanoví předpoklady, které ovlivňují částky vykazané v účetní závěrce, a účetní hodnoty aktiv a závazků v následujícím účetním období. Odhady a úsudky jsou průběžně vyhodnocovány a jsou založeny na zkušenostech Podfondu a dalších faktorech včetně očekávání budoucích událostí, které jsou za daných okolností považovány za přiměřené. Podfond také provádí určité úsudky v procesu uplatňování účetních pravidel. Úsudky, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykazané v účetní závěrce a odhady, které mohou v příštím účetním období způsobit významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků jsou popsány v následující poznámce „Faktory finančního rizika“, sekce „Odhad reálné hodnoty“.

Hodnocení obchodního modelu. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky z pohledávek Podfondu jsou tvořeny pouze jistinou a úrokem, ale i přes to nejsou tyto dluhové nástroje klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako nástroje držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Inkasování smluvních peněžních toků je podružné k dosažení cílů obchodního modelu Podfondu. Z výše uvedeného plyne, že Podfond klasifikuje svůj obchodní model jako „Řízení na bázi reálné hodnoty“, (dle IFRS 9 jde o kategorii „Jiné obchodní modely“) a tudíž vykazuje svá finanční aktiva povinně v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Posouzení Podfondu jako investiční jednotky. V souladu s IFRS 10, odst. 28 je účetní jednotka klasifikována jako investiční jednotka, pokud splňuje následující podmínky:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb spojených se správou investic těmto investorům;
- zavazuje se ke svým investorům, že jeho obchodním záměrem je investovat prostředky pouze za účelem realizace výnosů z kapitálového zhodnocení, příjmů z investic nebo obojího; a
- měří a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na bázi reálné hodnoty.

Podfond tyto podmínky splňuje a klasifikuje se tak jako investiční jednotka dle IFRS 10. Majetkové účasti v dceřiných společnostech Podfondu jsou tak povinně vykazovány v kategorii FVTPL v souladu s požadavky IFRS 10.

Prezentace fondového kapitálu. Investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazků podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Podfondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" přičemž položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu za účetní období z běžné činnosti.

Vykazování fondového kapitálu v rámci položky rozvahy "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií", resp. jeho zhodnocení v rámci položky výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" je v souladu s požadavky IFRS a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

7. FAKTORY FINANČNÍHO RIZIKA

Podfond je v důsledku své činnosti vystaven různým finančním rizikům: tržnímu riziku (včetně měnového rizika, úrokového rizika z reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků a cenového rizika), úvěrovému riziku a riziku likvidity.

Celkový program řízení rizik Podfondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Podfondu. Politika Podfondu umožňuje použití derivátových finančních nástrojů jak ke snížení, tak k vytvoření určitých rizikových expozic.

Řízení těchto rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených Statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou devizové riziko, úrokové riziko, úvěrové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

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

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 ovládací osoba pod kontrolou veškerá případná rizika, která by mohla na straně dlužníka vzniknout a pohledávku znehodnotit.

(a) Úvěrové riziko

Podfond je vystaven úvěrovému riziku z titulu poskytování úvěrů a investičních aktivit.

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Poskytnuté úvěry | | |
| NRE Jablonec | 101 910 | 141 532 |
| NRE Hradec | 51 204 | 93 353 |
| NRE Znojmo | 53 803 | 67 945 |
| NRE Smíchov Gate | 346 305 | 341 181 |
| NRE Panorama | 67 009 | 145 918 |

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| NRE OFM | 84 929 | 80 549 |
| CXD Czech | 31 318 | 30 996 |
| NRE Penny | 78 099 | 81 668 |
| NRE Kutil | 73 099 | 75 039 |
| NRE Vyšehrad | 92 986 | 98 494 |
| NRE North Point | 108 956 | 108 776 |
| NRE South Point | 202 843 | 212 106 |
| NRE OCCB | 254 505 | 254 318 |
| ZXJ Czech, s.r.o. | 22 307 | 21 935 |
| Arca Capital Slovakia | 3 187 | 38 647 |
| ZNO Slovakia | 407 691 | 400 808 |
| Celkem | 1 980 151 | 2 193 265 |

Podfond je vystaven úvěrovému riziku z titulu přijatých úvěrů a investičních aktivit.

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|----------------------|------------------|----------------|
| Přijaté úvěry | | |
| JT Fund | 0 | 234 062 |
| J&T Bank | 1 032 622 | 728 557 |
| Celkem | 1 032 622 | 962 619 |

Tržní riziko

Podfond se vystavuje tržním rizikům. Tržní rizika vznikají z otevřených pozic v a) měně, b) úrokových sazbách a c) majetkových cenných papírech, které jsou všechny vystaveny obecným a specifickým pohybům trhu. Vedení společnosti stanoví kvantitativní limity rizika, které lze přijmout.

(b) Měnové riziko

Podfond vlastní jak peněžní, tak i nepeněžní aktiva denominovaná v jiných měnách, než je česká koruna, jeho funkční měna. Měnové riziko vyplývá z toho, že hodnota budoucích transakcí, vykazovaných peněžních aktiv a peněžních závazků denominovaných v jiných měnách kolísá v důsledku změn devizových kurzů. Devizová expozice týkající se nepeněžních aktiv a závazků je považována za součást rizika tržní ceny, nikoliv měnového rizika. Vedení společnosti však sleduje expozici u všech aktiv a závazků v cizích měnách.

Devizová pozice Podfondu

| tis. Kč | EUR | CZK | Celkem |
|---|-----------|---------|------------------|
| K 31. prosinci 2021 | | | |
| Pohledávky za bankami | 12 349 | 16 167 | 28 516 |
| Ostatní aktiva, náklady příštích období | 1 225 | 84 | 1 309 |
| Majetkové cenné papíry | 1 191 768 | 912 523 | 2 104 291 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 441 877 | 538 274 | 1 980 151 |

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Celkem | 2 647 219 | 1 467 048 | 4 114 267 |
| Rezervy | - | 2 256 | 2 256 |
| Ostatní pasiva | 4 743 | 98 869 | 103 612 |
| Závazky vůči bankám | 908 685 | 123 937 | 1 032 622 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 1 727 306 | 1 248 472 | 2 975 778 |
| Celkem | 2 640 734 | 1 473 534 | 4 114 267 |
| Čistá devizová pozice | 6 485 | -6 485 | 0 |

| tis. Kč | EUR | CZK | Celkem |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| K 31. prosinci 2020 | | | |
| Pohledávky za bankami | 5 828 | 31 221 | 37 049 |
| Ostatní aktiva, náklady příštích období | - | 3 886 | 3 886 |
| 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 | 1 954 955 | 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 |

(c) Úrokové riziko

Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na finanční situaci a peněžní toky. Úrokové marže se mohou v důsledku těchto změn zvýšit, ale také se mohou v případě neočekávaných pohybů snížit nebo vytvořit ztráty. Vedení společnosti průběžně monitoruje a stanovuje limity míry nesouladu mezi změnami úrokových sazeb, které mohou nastat.

Níže uvedená tabulka shrnuje expozice Podfondu vůči úrokovým rizikům. V tabulce jsou uvedeny souhrnné částky finančních aktiv a závazků Podfondu v reálné hodnotě, které jsou rozčleněny podle smluvních změn úroků nebo dat splatnosti, nastane-li dříve:

Úroková citlivost aktiv a závazků Podfondu

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifikace | Celkem |
|---|---------------|------------------------|-----------------------|-----------|--------------------|------------------|
| K 31. prosinci 2021 | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 28 516 | - | - | - | - | 28 516 |
| Ostatní aktiva, náklady příštích období | 819 | 490 | - | - | - | 1 309 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | 515 707 | 1 448 645 | - | 15 799 | 1 980 151 |
| Majetkové cenné papíry | - | - | - | - | 2 104 291 | 2 104 291 |
| Celkem | 29 335 | 516 197 | 1 448 645 | - | 2 120 090 | 4 114 267 |
| Ostatní pasiva | 11 930 | 46 572 | - | - | 45 110 | 103 612 |

| | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Závazky vůči bankám | 301 524 | 731 098 | - | - | - | 1 032 622 |
| Rezervy | - | 2 256 | - | - | - | 2 256 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | - | - | - | - | 2 975 778 | 2 975 778 |
| Celkem | 313 454 | 779 926 | - | - | 3 020 888 | 4 114 267 |
| Gap | -284 119 | -263 729 | 1 468 645 | - | -900 798 | - |
| Kumulativní Gap | -284 119 | -547 848 | 900 798 | 900 798 | - | - |

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifikace | Celkem |
|--|---------------|------------------------|-----------------------|-----------|--------------------|------------------|
| K 31. prosinci 2020 | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 37 049 | - | - | - | - | 37 049 |
| Ostatní aktiva, náklady příštích období | 362 | 2 680 | 844 | - | - | 3 866 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | 495 551 | 1 697 714 | - | - | 2 193 265 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | - | - | 1 816 393 | 1 816 393 |
| Celkem | 37 411 | 498 231 | 1 698 558 | - | 1 816 393 | 4 050 593 |
| Ostatní pasiva | 33 288 | 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 | - | -1 237 926 | - |
| Kumulativní Gap | 4 123 | 291 129 | 1 027 068 | - | - | - |

Výše uvedený přehled zahrnuje všechna aktiva a závazky a odpovídá hodnotám uvedeným ve výkazu o finanční situaci Podfondu.

(d) Ostatní cenové riziko

Podfond je vystaven cenovému riziku z majetkových cenných papírů. To vyplývá z investic vlastněných Podfondem, jejichž ceny jsou v budoucnu nejisté. Pokud jsou majetkové cenné papíry denominovány v jiných měnách než v eurech, cena, která byla původně vyjádřena v cizí měně a poté přepočtena do korun, bude kolísat i kvůli změnám měnových kurzů. Odstavec a) „Měnové riziko“ uvádí, jak je tato složka cenového rizika řízena a oceňována.

Politika Podfondu spočívá v řízení cenového rizika diverzifikací a výběrem cenných papírů a jiných finančních nástrojů ve stanovených mezích určených představenstvem. Limity pro omezení a rozložení rizika jsou následující:

Akcie, podíly, respektive jiné formy účasti na obchodních společnostech:

Nelze investovat více než 35 % hodnoty majetku Podfondu do účasti v těžce právnícké osobě s tím, že nerozhoduje, zda je účast představována cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem.

Pohledávky:

Nelze investovat více než 35 % hodnoty majetku Podfondu do pohledávek za týmž dlužníkem.

Cenné papíry kolektivního investování:

Maximální limit investic do cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy nesmí přesáhnout 10 % hodnoty majetku Podfondu.

Jiné movité věci a jejich soubory:

Nelze investovat více než 35 % hodnoty majetku Podfondu do:

- i. Dluhopisů a nástrojů peněžního trhu vydaných týmž emitentem
- ii. Jedné komodity
- iii. Jedné hromadné věci (hromadnou věcí se rozumí také obchodní závod)
- iv. Jiné majetkové hodnoty

Investiční nástroje a vklady jednoho emitenta:

Maximální limit investic do investičních nástrojů vydaných jedním emitentem a vkladu u tohoto emitenta nesmí překročit 35 % hodnoty majetku Podfondu. Dodržování investičních zásad Podfondu se vykazuje představenstvu každé pololetí. Použití tohoto přístupu však nezabrání ztrátám mimo tyto limity v případě výraznějších změn trhu.

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity znamená, že Podfond nemusí být schopen vytvářet dostatečné peněžní prostředky k plnému vypořádání svých závazků v době splatnosti. Může tak činit jen za podmínek, které jsou významně nevýhodné. Podfond je hlavně vystaven riziku povinných odkupů investičních akcií svých kvalifikovaných investorů.

Následující tabulka uvádí finanční aktiva a závazky k 31. prosince 2021 podle zbytkové smluvní splatnosti. Výše aktiv a závazků uvedených v tabulce splatností představuje smluvní peněžní toky.

Položka Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (do 31. 12. 2020 šlo o položku Vlastní kapitál) zahrnuje vydané investiční akcie, které jsou odkupitelné na požádání. Podfond je povinen odkoupit investiční akcie od akcionáře nejpozději do:

- a) 4 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce maximálně 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých);
- b) 6 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce vyšší než 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých), maximálně však 30 000 000 Kč (třicet milionů korun českých);
- c) 12 měsíců od posledního kalendářního dne měsíce, ve kterém Podfond/Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě odpovídající částce vyšší než 30 000 000 Kč (třicet milionů korun českých);

Jelikož je termín splatnosti investičních akcií závislý na podnětu klienta podáním žádosti o dokup, Podfond klasifikuje tyto nástroje v následující tabulce jako „Bez specifikace“.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Podfondu

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|---|-----------------|------------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------|
| K 31. prosince 2021 | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 28 516 | - | - | - | - | 28 516 |
| Ostatní aktiva, náklady příštích období | 819 | 490 | - | - | - | 1 309 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | 515 707 | 1 448 645 | - | 15 799 | 1 980 151 |
| Majetkové cenné papíry | - | - | - | - | 2 104 291 | 2 104 291 |
| Celkem | 29 335 | 516 197 | 1 448 645 | - | 2 120 090 | 4 114 267 |
| Ostatní pasiva | 11 930 | 46 572 | - | - | 45 110 | 103 612 |
| Závazky vůči bankám | 301 524 | 731 098 | - | - | - | 1 032 622 |
| Rezervy | - | 2 256 | - | - | - | 2 256 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | - | - | - | - | 2 975 778 | 2 975 778 |
| Celkem | 313 454 | 779 926 | - | - | 3 020 888 | 4 114 267 |
| Gap | -284 119 | -263 729 | 1 448 645 | - | -900 798 | - |
| Kumulativní Gap | -284 119 | -547 848 | 900 798 | 900 798 | - | - |

Zbytková splatnost aktiv a závazků Podfondu

| tis. Kč | Do 3 měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|--|---------------|------------------------|-----------------------|-----------|-------------------|------------------|
| K 31. prosinci 2020 | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 37 049 | - | - | - | - | 37 049 |
| Ostatní aktiva, náklady na příštích období | 362 | 2 680 | 844 | - | - | 3 866 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | 495 551 | 1 697 714 | - | - | 2 193 265 |
| Majetkové cenné papíry | - | - | - | - | 1 816 393 | 1 816 393 |
| Celkem | 37 411 | 498 231 | 1 698 558 | - | 1 816 393 | 4 050 593 |
| Ostatní pasiva | 33 288 | 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 | - | - | - |

Řízení kapitálového rizika

Kapitálem Podfondu jsou čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií. Částka čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií se může výrazně měnit každý měsíc, neboť Podfond podléhá měsíčním úpisům a odkupům podle uvážení investorů, jakož i změnám vyplývajícím z výkonu Podfondu. Cílem Podfondu při správě kapitálu je zajištění schopnosti Podfondu pokračovat v činnosti, zajištění výnosů pro investory, přinášení výhod dalším zúčastněným stranám a udržování silné kapitálové základny, která podpoří rozvoj investičních aktivit Podfondu.

Za účelem zachování kapitálové struktury je politikou Podfondu postupovat takto:

- sledovat výši měsíčních úpisů a odkupů v poměru k aktivům, která očekává, že bude schopen prodat v rámci výplatních lhůt, které Podfond vyplácí investorům, kteří vlastní investiční akcie.
- odkoupit a vydat nové investiční akcie v souladu se závaznými dokumenty Podfondu, které zahrnují možnost omezit zpětné odkupy a vyžadovat určité minimální podíly a úpisy.

Představenstvo, obhospodařovatel Podfondu a depozitář Podfondu monitorují kapitál na základě hodnoty čistých aktiv připadající na jednotlivé kvalifikované investory.

8. INFORMACE O SEGMENTECH

Podfond má sídlo v České republice. Všechny investice Podfondu jsou v rámci Evropské unie. Vedení monitoruje své investice jednak jako celé portfolio, ale i jednotlivě, dle odvětví – kancelářské budovy (office), objekty pro maloobchod (retail) a průmyslové nemovitosti pro skladování a výrobu (logistics) a dále dle geografického rozdělení (především Česká republika a Slovensko).

Informace o geografických segmentech jsou následující:

Výnosy a náklady dle segmentů za období končící 31. prosinci 2021

| tis. Kč | Česká republika | Slovenská republika | Malta | Celkem |
|---|-----------------|---------------------|----------------|----------------|
| Úrokové náklady | -38 932 | - | -10 569 | -49 501 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho úrokové výnosy) | 106 424 | 29 182 | - | 135 606 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho přecenění na reálnou hodnotu) | 129 906 | 117 223 | 439 | 247 568 |
| Výnosy/náklady dle segmentů celkem | 197 398 | 146 405 | -10 130 | 333 673 |

| tis. Kč | Retail | Office | Logistika | Bez specifikace | Celkem |
|---|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Úrokové náklady | - | - | -12 923 | -36 578 | -49 501 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho úrokové výnosy) | 49 787 | 55 917 | 29 901 | - | 135 606 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací (z toho přecenění na reálnou hodnotu) | 1 655 | 145 774 | 124 954 | -24 815 | 247 868 |
| Výnosy/náklady dle segmentů celkem | 51 442 | 201 691 | 141 932 | -61 393 | 333 673 |

Finanční aktiva dle segmentů k 31. prosinci 2021

| tis. Kč | Reálná hodnota | 31. prosince 2021 % čistých aktiv | Reálná hodnota | 31. prosince 2020 % čistých aktiv |
|--|------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| Pohledávky za bankami | | | | |
| Česká republika | 28 516 | 0,69 | 37 049 | 0,92 |
| Slovenská republika | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Malta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohledávky za bankami celkem | 28 516 | 0,69 | 37 049 | 0,92 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | | | | |
| Česká republika | 1 569 273 | 38,15 | 1 780 345 | 43,99 |
| Slovenská republika | 410 878 | 9,99 | 412 920 | 10,20 |
| Malta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty celkem | 1 980 151 | 48,14 | 2 193 265 | 54,20 |
| Majetkové cenné papíry | | | | |
| Česká republika | 1 419 075 | 34,50 | 1 248 792 | 30,86 |
| Slovenská republika | 685 216 | 16,66 | 567 601 | 14,03 |
| Malta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Majetkové cenné papíry celkem | 2 104 291 | 51,16 | 1 816 393 | 44,89 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaného do zisku nebo ztráty celkem | 4 112 958 | 100,00 | 4 046 707 | 100,00 |

9. ÚROKOVÝ VÝNOS

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|----------|----------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy – z úvěrů | - | 144 094 |
| Čistý úrokový výnos | - | 144 094 |

Geografické členění úrokových výnosů

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Výnosy z úroků CZ | - | 116 749 |
| Výnosy z úroků SK | - | 27 346 |

Od 1. 1. 2021 se úroky vykazují jako součást přecenění na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty v řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

10. ÚROKOVÝ NÁKLAD

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Náklady na úroky a podobné náklady | - | 27 219 |
| Čistý úrokový výnos | 49 501 | 27 219 |

Geografické členění úrokových nákladů

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Náklady z úroků CZ | - | 15 263 |
| Náklady z úroků Malta | - | 11 956 |

Od 1.1. 2021 se úroky vykazují jako součást přecenění na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty v řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

11. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 135 606 | - |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací – kurzové ztráty | -4 225 | 613 792 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací – přecenění na reálnou hodnotu | 251 793 | - |
| Celkem | 383 174 | -40 580 |

12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Náklady na obhospodařování Podfondu | 49 064 | 52 535 |
| Náklady na výkonnostní poplatek | 37 316 | 14 464 |
| Náklady na služby depozitáře a custody | 1 129 | 1 262 |
| Náklady na audit, právní a daňové poradenství | 2 040 | 789 |
| Ostatní (znalecké posudky, překlady, marketing) | 1 065 | 1 437 |
| Celkem | 90 614 | 70 487 |

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. V případě splnění všech podmínek dle statutu Fondu náleží investiční společnosti také výkonnostní poplatek ve výši 30 % z hodnoty přesahující 6 % roční výkonnosti podfondu.

Podfond hradí depozitáři poplatky za výkon funkce depozitáře ve výši 653 tis. Kč (2020: 651 tis. Kč).

13. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---|-----------|--------------|
| Aktiva | | |
| Pohledávky za nebankovními subjekty – dceřiné společnosti | 1 957 844 | 2 171 331,00 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 2 104 291 | 1 816 393 |
| Pasiva | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům – ostatní | – | – |
| Ostatní pasiva | 11 626 | – |
| Ostatní pasiva – dohadné účty pasivní | 41 493 | 15 571 |
| Výnosy | | |
| Výnosy z úroků z úvěrů účastem s rozhodujícím vlivem | 134 780 | 143 234 |
| Náklady | | |
| Poplatek za obhospodařování | 49 064 | 52 535 |
| Výkonnostní poplatek | 37 316 | 14 464 |

14. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Peníze a peněžní ekvivalenty obsahují pouze peníze v bankách, splatné na požádání. Fond drží své peníze v bance UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která dosahuje ratingu BCA dle Moody's Baa2 k 31. prosinci 2021 (rating LTD dle Moody's je A3).

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Běžné účty (nostro účty) | 28 516 | 37 049 |
| Pohledávky za bankami v čisté výši | 28 516 | 37 049 |

15. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Pohledávky z poskytnutých úvěrů | 1 980 151 | 2 193 265 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši | 1 980 151 | 2 193 265 |

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 6-9 % p. a. a jsou splatné v letech 2022-2025. 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.

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

K 31. prosinci 2020

| tis. Kč | Podíl na vl. kapitálu | Požizovací cena | Reálná hodnota |
|---|-----------------------|-----------------|----------------|
| Obchodní firma | | | |
| 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 2021

tis. Kč

| Obchodní firma | Podíl na vl. kapitálu | Požizovací cena | Reálná hodnota |
|---|-----------------------|------------------|------------------|
| NRE Znojmo s.r.o. (původně OPX Czech, s.r.o.) | 100 % | 5 131 | 77 383 |
| NRE Jablonec s.r.o. (původně OUA Czech, s.r.o.) | 100 % | 65 331 | 215 635 |
| NRE Hradec s.r.o. (původně OQT Czech, s.r.o.) | 100 % | 101 331 | 314 736 |
| ZNO Slovakia s.r.o. | 100 % | 489 821 | 685 216 |
| NRE OFM s.r.o. (původně HMX Czech s.r.o.) | | 22 055 | 43 416 |
| NRE North Point 17 s.r.o. | 100 % | 50 578 | 71 400 |
| NRE South Point 16 s.r.o. | 100 % | 74 029 | 43 589 |
| NRE Vyšehrad Victoria s.r.o. | 100 % | 64 663 | 33 626 |
| CXD Czech, s.r.o. | 100 % | 25 055 | 19 949 |
| NRE Smíchov Gate s.r.o. | 100 % | 25 715 | 159 889 |
| NRE Panorama s.r.o. | 100 % | 26 486 | 170 586 |
| NRE Penny 1 s.r.o. | 100 % | 40 294 | 70 602 |
| NRE Kutil s.r.o. | 100 % | 25 595 | 41 198 |
| NRE OCCB s.r.o. | 100 % | 105 434 | 157 066 |
| Celkem | | 1 121 518 | 2 104 291 |

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 vlastnicích 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.

17. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|--|------------------|----------------|
| EUR závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání | 908 685 | 234 062 |
| CZK závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání | 123 937 | 728 557 |
| Závazky vůči bankám celkem | 1 032 622 | 962 619 |

18. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|--|----------------|---------------|
| Závazky z obchodních vztahů a ostatní věřitelé | 16 427 | 10 550 |
| Dohadné účty pasivní | 42 075 | 23 105 |
| Odložený daňový dluh | 45 110 | 34 715 |
| Celkem | 103 612 | 68 370 |

19. REZERVA NA DAŇ Z PŘÍJMU

| tis. Kč | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|--------------|----------|
| Počáteční stav k 1. 1. | - | 1 363 |
| Tvorba rezervy ve výši očekávané daně | 2 256 | 931 |
| Použití rezervy na úhradu daně | - | -2 294 |
| Konečný stav k 31. 12. | 2 256 | - |

20. POHYBY VE VLASTNÍM KAPITÁLU

| tis. Kč | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Nerozdělený zisk (ztráta) | Celkem |
|--|------------------|-------------------|---------------------------|------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2020 | 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 |
| Vyplacené podíly na zisku | -409 246 | - | - | -409 246 |
| Zůstatek k 31. 12. 2020 | 2 335 985 | 659 533 | 24 086 | 3 019 604 |

Od 1. ledna 2021 je vlastní kapitál klasifikován v souladu s IFRS jako závazek v rámci položky „Podřízené závazky - čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

21. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY – ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Podfond k 31.12. 2021 nemá základní kapitál. Podfond vydává Investiční akcie, které k 31. 12. 2021 splňují definici finančního závazku v souladu s IAS 32, odst. 11 a Podfond je vykazuje na řádku Podřízené závazky – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

Investiční akcie jsou vydávány jako kusové akcie, tj. akcie, které nemají jmenovitou hodnotu. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Podfondu. S investičními akciemi vydanými k Podfondu je spojeno právo týkající se podílu na zisku jen z hospodaření Podfondu a na likvidačním zůstatku jen při zániku Podfondu s likvidací. S investičními akciemi vydanými k Podfondu jsou spojena práva, která pro jednotlivé druhy investičních akcií upravují stanovy Podfondu. S investiční akcií je dále spojenou právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Přehled pohybů čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok 2021:

| tis. Kč | Celkem |
|---|------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2021 | 3 019 604 |
| Příjem z vydaných investičních akcií | 81 491 |
| Výdaje na odkoupené investiční akcie | -268 852 |
| Přecenění akcií EUR třídy kurzem k 31.12. 2021 | -83 321 |
| Vyplacené podíly na zisku | 0 |
| Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění | 226 856 |
| Zůstatek k 31. 12. 2021 | 2 975 778 |

V průběhu roku končícího k 31. prosinci byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených investičních akcií následující:

| v počtu ks | 2021 | | | 2020 | | |
|----------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | EUR třída | CZK třída | Celkem | EUR | CZK | Celkem |
| k 1. lednu | 13 877 686 | 674 522 239 | 688 399 925 | 17 805 278 | 565 416 720 | 583 221 998 |
| Vydané investiční akcie | 1 965 778 | 61 522 402 | 63 488 180 | 180 250 | 223 346 064 | 223 526 314 |
| Odkoupené investiční akcie | -2 894 306 | -102 690 020 | -105 584 326 | -4 107 842 | -114 240 545 | -118 348 387 |
| k 31. prosinci | 12 949 158 | 633 354 621 | 646 303 779 | 13 877 686 | 674 522 239 | 688 399 925 |

Hodnoty čistých aktiv (NAV) připadajících na investiční akcii Podfondu k rozvahovému dni jsou následující:

1,3183 CZK pro růstové investiční akcie CZK třídy (2020: 1,2021 CZK)

6,6502 EUR pro růstové investiční akcie EUR třídy (2020: 6,0644 EUR)

22. NEROZDĚLENÝ ZISK

Vypořádání zisku za rok 2020 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Zisk za rok 2021 ve výši 226 856 tis. Kč je navržen převést do nerozdělených zisků minulých let.

23. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň splatná za běžné účetní období

| tis. Kč | |
|--|--------------|
| Zisk (ztráta) za účetní období před zdaněním | 231 287 |
| Základ daně | 88 624 |
| Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 % | 4 431 |

(b) Odložená daň

Odložený daňový dluh ve výši 45 110 tis. Kč k 31. 12. 2021 (31. 12. 2020: 34 715 tis. Kč) představuje 5 % z výše oceňovacích rozdílů majetkových cenných papírů.

24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

| tis. Kč | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Peněžní prostředky | 28 516 | 37 049 |
| Majetkové cenné papíry | 2 104 291 | 1 816 393 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 980 151 | 2 193 265 |
| Ostatní aktiva, náklady příštích období | 1 309 | 3 886 |
| Závazky vůči bankám | -1 032 622 | -962 619 |
| Rezervy na daň | -2 256 | - |
| Ostatní pasiva | -103 612 | -68 370 |
| Celkem | 2 975 778 | 3 019 604 |

25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem února 2022 došlo k eskalaci problematických vztahů mezi Ruskem a Ukrajinou ve vojenský konflikt, který negativně ovlivňuje celosvětovou politickou scénu a znamená pro globální ekonomiku výraznou míru nejistoty. Na Podfond tato skutečnost, vzhledem na charakter jeho aktiv, nemá žádný přímý dopad a je Podfondem považována za nepravující následnou událost.

K okamžiku sestavení účetní závěrky nejsou vedení Podfondu známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31.12. 2021.

Účetní závěrka
sestavena dne

28. 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: 222 500 758

Zpráva o vztazích



06

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 společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

I. Úvodní ustanovení

1. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (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 jediný člen správní rady:

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 jedná jediný člen správní rady samostatně. Za jediného člena správní rady, a tím i za Společnost, jedná ve všech záležitostech samostatně pověřený zmocněnec:

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

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.

4. Akcionáři a akcie

Ke konci sledovaného účetního období byl akcionářem vlastníkem 100 % zakladatelských akcií:

REDSIDE investiční společnost, a.s. - akcionář vlastníci 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 vlastníkem 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 Prokopova 2849/2a, Žižkov, 130 00 Praha 3.

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 | Sídlo | Podíl % |
|--|---------------------|---|-----------------------------|
| NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. | 04331869 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 % zakladatelských akcií |
| NOVA Real Estate – podfond 1 | 71508651/8085331795 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, | |
| NOVA Green Energy, SICAV, a.s. ¹ | 08789622 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 % zakladatelských akcií |
| NOVA Green Energy – podfond 1 | 75161664 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, | |
| NOVA Money Market, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. | 04699017 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 % zakladatelských akcií |
| NOVA Money Market – podfond 3 | 75159911 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, | |
| NOVA Money Market – podfond 4 | 75159929 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, | |
| ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s. | 24199591 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 % zakladatelských akcií |
| ARCA OPPORTUNITY – podfond 1 | 75160404 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, | |
| ARCA OPPORTUNITY CEE EQUITY – podfond 2 ² | 75160536 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, | |

(NOVA Real Estate – podfond 1 dále jen „Podfond“)

¹ Společnost vznikla v důsledku přeměny zanikajícího fondu - otevřeného podílového fondu NOVA Green Energy otevřený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s., na nově vznikající fond obchodní společnost NOVA Green Energy, SICAV, a.s. dle projektu přeměny ze dne 12. 12. 2019 vypracovaného administrátorem a obhospodařovatelem podílového fondu, společností REDSIDE investiční společnost, a.s. ve smyslu § 414 a násl. zákona č. 240/ 2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ze znění pozdějších předpisů.

² REDSIDE investiční společnost, a.s. byla ve sledovaném období obhospodařovatelem a administrátorem investičního fondu ARCA OPPORTUNITY CEE EQUITY – podfond 2, který byl **ve sledovaném období zrušen bez likvidace**.

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vlastnila ve sledovaném období podíly na účet Podfondu 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 – mestská část Staré Mesto 811 01 | 100 % |

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

| | | | |
|-------------------|----------|---|-------|
| RUQ Czech, s.r.o. | 04378024 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 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 | Horovce 106, Horovce 020 62 | 100 % |
| BioElectricity, s. r. o. | 47379499 | Horovce 106, Horovce 020 62 | 80 % |
| BGZ Slovakia s.r.o. | 52 728 382 | Laurinská 18 Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01 | 100 % |
| BTH Slovakia s.r.o. | 52 957 781 | Laurinská 18 Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01 | 100 % |
| BZQ Slovakia s.r.o. | 53 093 259 | Laurinská 18 Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01 | 100 % |
| CES-SOLAR 33, s. r. o. | 46094504 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| CES-SOLAR 42, s.r.o. | 46094644 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť 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. | 44022751 | Hlavná 561 Koliňany 951 78 | 99 % |
| EPSOLAR s. r. o. | 44933428 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| FTVE Green Energy 1, s. r. o. | 46025804 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| FTVE Green Energy 2, s.r.o. | 46025553 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| FVE Orlice s.r.o. | 117 47 218 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 % |
| HK-Promotion, s. r. o. | 44707541 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť 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 | 36689246 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| Jakub Solar s. r. o. | 46112871 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| PV-Projekt, s. r. o. | 45281106 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| SOLARIS one s.r.o. | 43871917 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| TECOMA TRAVEL AGENCY, s.r.o. | 36577537 | Kukučínova 86/9 Košice – mestská časť Juh 040 01 | 100 % |
| TFI Slovakia s.r.o. | 50412477 | Laurinská 18 Bratislava – mestská časť 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, Puszkaporosi út 10. | 100 % |
| Csete Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság | 11-09-027388 | 2921 Komárom, Puszkaporosi út 10. | 100 % |
| Darvas Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság | 11-09-027359 | 2921 Komárom, Puszkaporosi út 10. | 100 % |
| Nyires Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság | 11-09-027371 | 2921 Komárom, Puszkaporosi út 10. | 100 % |
| Bárdió Solar Napenergia Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság | 11-09-027380 | 2921 Komárom, Puszkaporosi út 10. | 100 % |

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

| Společnost | IČ | Sídlo | Podíl (%) |
|-------------------|----------|-----------------------------|-----------|
| TOP PELET, s.r.o. | 36739341 | 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. | 45556521 | 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. | 47379499 | 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. | 47236671 | Kukučínova 86/9, Košice – mestská část 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. | 24244601 | 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. ¹ | 05421721 | V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 % |
| ZNO Energy, a.s. | 54017840 | Laurinská 18, Bratislava – mestská část Staré Město 811 01 | 60 % |

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.

¹RVR Czech s.r.o. ve sledovaném období vlastnila 100% podíl ve společnosti SWISS FUNDS, a.s., IČ: 05421721, se sídlem V Celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, který ve sledovaném období prodala na základě smlouvy ze dne 7. 12. 2021.

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, Krásova 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. Zlota 59, Varšava, Polská republik | 100 % |
| ASB Poland SC Sp. z o.o. | 0000300061 | ul. Zlota 59, Varšava, Polská republik | 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. | 50283596 | Laurinská 18, Bratislava – městská část Staré Město 811 01 | 85 % |

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 ¹ | 0000414060 | Złota 59, 00-120 Varšava, Polská republika | 100 % |

¹Společnost ASB HR Services Sp. z o.o. w likwidacji byla ve sledovaném období zlikvidována.

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. byla ve sledovaném období vlastníkem 100 % zakladatelských akcií Společnosti, RVR Czech, s.r.o. byla vlastníkem 90,48 % akcií REDSIDE investiční společnost, a.s. a Rudolf Vřešťál byl 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 jediného člena správní rady 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 ovládnání

Společnost byla ve sledovaném období objektem přímého ovládnání 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 jediného člena správní rady Společnosti, přičemž Rudolf Vřešťál působil jako pověřený zmocněnec jediného 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:

- 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
- 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
- Smlouvy uzavřené mezi Společností jednajícím na účet Podfondu a REDSIDE investiční společností, a.s.
 - Smlouva o půjčce (Zápůjčka) ze dne 30. 4. 2019
 - Smlouva o půjčce (Zápůjčka) ze dne 30. 4. 2019
- Smlouvy uzavřené mezi Společností jednajícím na účet Podfondu a ARCA OPPORTUNITY, SICAV, a.s. jednajícím na účet ARCA OPPORTUNITY – podfond 1

- Smlouva o zápůjčce ze dne 9. 10. 2019
- 5. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a CXD Czech, s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
- 6. 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, ve znění pozdějších dodatků
- 7. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Jablonec s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 28. 4. 2016, ve znění pozdějších dodatků
- 8. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Kutil s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017, ve znění pozdějších dodatků
- 9. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Panorama s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
- 10. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Penny 1 s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
- 11. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE North Point 17 s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 8. 2016
- 12. 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
- 13. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE OFM s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 20. 6. 2019, ve znění pozdějších dodatků
- 14. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Smíchov Gate s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 21. 12. 2017
- 15. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE South Point 16 s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 8. 2016, ve znění pozdějších dodatků
- 16. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Vyšehrad Victoria s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 8. 8. 2016
- 17. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a NRE Znojmo s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 28. 4. 2016, ve znění pozdějších dodatků
- 18. Smlouvy uzavřené mezi Společností jednající na účet Podfondu a ZNO Slovakia s.r.o.
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 25. 10. 2019, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 14. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 24. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
 - Smlouva o zápůjčce ze dne 24. 2. 2020, ve znění pozdějších dodatků
- 19. Smlouvy uzavřené mezi Společností 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 2022



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