

## **Zápis z jednání řádné valné hromady**

společnosti **NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČO: 043 31 869, se sídlem Na Příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20886 (dále jen „**Společnost**“), která vytváří podfond **NOVA Real Estate – podfond 1** (dále jen „**Podfond**“)

Valná hromada Společnosti se konala dne 6. června 2023 od 13:00 hod. v sídle Společnosti, na adrese Na Příkopě 854/14, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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

Jednání valné hromady zahájil Mgr. Jakub Porod, advokát trvale spolupracující se společností Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o. (dále jen „**Jakub Porod**“), kterého svolavatel valné hromady pan Rudolf Vřešťál, jakožto pověřený zmocněnec jediného člena správní rady Společnosti (dále jen „**RV**“), pověřil, aby zahájil a řídil valnou hromadu do zvolení jejího předsedy a dalších orgánů valné hromady Společnosti.

Jakub Porod přednesl pořad valné hromady:

1. Zahájení valné hromady a ověření usnášeníschopnosti
2. Volba orgánů valné hromady
3. Projednání výroční zprávy Společnosti a Podfondu za rok 2022, zprávy auditora a zprávy správní rady o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022
4. Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za rok 2022
5. Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření Společnosti a Podfondu za rok 2022
6. Určení auditora Společnosti a Podfondu pro rok 2023
7. Závěr

Jakub Porod současně upozornil, že průběh valné hromady je nahráván.

### **Bod č. 1 pořadu valné hromady: Zahájení valné hromady a ověření usnášeníschopnosti**

Pan Jakub Porod přivítal přítomné osoby. Následně Jakub Porod seznámil přítomné se základními informacemi rozhodnými pro konání valné hromady, a to s tím, že:

- ke dni konání valné hromady vydala Společnost 20 kusů zakladatelských akcií jako kusových akcií na jméno vydaných jako cenný papír (listinná podoba), součet všech zakladatelských akcií vydaných jako kusové akcie, a tedy zapisovaný základní kapitál činí 2.000.000 Kč;
- s každou 1 zakladatelskou akcií na jméno vydanou jako cenný papír je dle čl. 5 odst. 1 stanov Společnosti spojen 1 hlas; celkový počet hlasů ve Společnosti je tedy 20;
- na valné hromadě je přítomný jediný akcionář Společnosti, který disponuje 100 % zakladatelských akcií o celkové hodnotě zapisovaného základního kapitálu ve výši 2.000.000 Kč, s nimiž je spojeno 20 hlasů, tj. 100 % všech hlasů ve Společnosti; valná hromada je proto usnášeníschopná;
- valná hromada byla svolána písemnou pozvánkou na valnou hromadu, která obsahovala náležitosti podle ustanovení § 407 a § 377 odst. 2 zákona o obchodních korporacích (dále jen „**ZOK**“) a příslušných článků stanov Společnosti a kterou byla valná hromada řádně svolána v souladu s ustanovením § 406 odst. 1 zákona o obchodních korporacích a v souladu

se stanovami Společnosti, když byla dne 4. 5. 2023, tj. nejméně 30 dnů přede dnem konání valné hromady uveřejněna na internetových stránkách [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com) a současně byla akcionářům zaslána na jejich adresy uvedené v seznamu akcionářů;

- rozhodným den k účasti na valné hromadě v souladu se ZOK a pozvánkou na valnou hromadu je den 31. 5. 2023. Právo účastnit se valné hromady a vykonávat akcionářská práva má pouze akcionář zapsaný v seznamu akcionářů Společnosti k rozhodnému dni.

Valná hromada byla svolána v souladu se stanovami Společnosti jediným členem správní rady Společnosti.

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

## **Bod č. 2 pořadu valné hromady: Volba orgánů valné hromady**

Jakub Porod konstatoval, že valná hromada může rozhodnout, že předsedou valné hromady a ověřovatelem zápisu z valné hromady bude jedna osoba. Na základě tohoto Jakub Porod navrhl na volbu orgánů valné hromady následující osoby:

- za předsedu valné hromady a ověřovatele zápisu pana Mgr. Jakuba Poroda;
- za zapisovatelku paní Mgr. Nikol Čišeckou;
- za osobu pověřenou sčítáním hlasů pana Ing. Karla Krhovského.

Jakub Porod se dotázal přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení, protesty nebo připomínky k navrhované volbě orgánů valné hromady. Nebylo tomu tak. Dal tedy hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada Společnosti volí za předsedu valné hromady a za ověřovatele zápisu pana Mgr. Jakuba Poroda, za zapisovatelku paní Mgr. Nikol Čišeckou a za osobu pověřenou sčítáním hlasů pana Ing. Karla Krhovského.“*

Jakub Porod konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Jakub Porod konstatoval, že usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů se zakladatelskými akciemi a že zvolené osoby jsou přítomné na zasedání valné hromady. Na dotaz Jakuba Poroda k danému usnesení nikdo protest nevznáší. Následně se Jakub Porod ujal své funkce předsedy valné hromady.

**Bod č. 3 pořadu valné hromady: Projednání výroční zprávy Společnosti a Podfondu za rok 2022, zprávy auditora a zprávy správní rady o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022**

Předseda valné hromady konstatoval, že akcionáři měli tyto dokumenty k dispozici na internetových stránkách Společnosti [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com) a taktéž v sídle Společnosti. Výroční zpráva Společnosti i Podfondu byla k dispozici i na samotné valné hromadě.

Následně předseda valné hromady požádal Pavla Kaderu, který je fund managerem Společnosti (dále jen „PK“), aby přednesl úvodní slovo.

PK přednesl základní shrnutí předešlého roku 2022 a současně informoval přítomné akcionáře o činnostech, které byly vykonávány ve vztahu ke správě majetku Společnosti a Podfondu. Zároveň přednesl informaci o prodloužení několika významných retailových nájemních smluv o další tři roky. K prodloužení některých nájemních smluv došlo i v oblasti kancelářských budov, a to u některých nájemců až o pět let. Z pohledu financování byly prodlužovány tři úvěry na úrovni SPV. PK současně představil projekt fotovoltaických elektráren, které Společnost buduje v kooperaci s investičním fondem Nova Green Energy, SICAV, a.s. na střeších budov ve vlastnictví Společnosti. Společnost je první, která tento projekt bude mít dokončený, fotovoltaika poskytne 30 % energie, kdy tímto projektem bude ušetřeno 350 tun CO<sup>2</sup>.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení nebo připomínky.

Pan J. Traxler se zeptal, jakou finanční úsporu přinese projekt fotovoltaických elektráren na střeších budov Společnosti. PK sdělil, že tento projekt má hned dva vlivy, a to přímý (finanční) a nepřímý, kdy stěžejní je právě vliv nepřímý. Ten spočívá v zajištění stability zdroje výroby elektrické energie, ale zejména pak těžko kvantifikovatelná atraktivita nemovitosti pro ESG senzitivní nájemce a případně též nižší marže při financování, které banky hodlají poskytovat. Toto je však pouze v rámci rozprav s bankami.

Předseda valné hromady po zodpovězení všech dotazů dal hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada Společnosti projednala a bere na vědomí výroční zprávy Společnosti a Podfondu za rok 2022, včetně zprávy o vztazích, zprávy auditora a zprávy správní rady o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší. Předseda valné hromady přešel k dalšímu bodu programu.

**Bod č. 4 pořadu valné hromady: Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za rok 2022**

Předseda valné hromady uvedl, že řádné účetní závěrky Společnosti a Podfondu za rok 2022 byly zveřejněny na internetových stránkách Společnosti [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com) a jsou akcionářům k dispozici na samotné valné hromadě jakožto součástí výroční zprávy.

Návrh usnesení (1): *„Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku Společnosti za rok 2022.“*

Návrh usnesení (2): *„Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku Podfondu za rok 2022.“*

Odůvodnění: Schválení řádné účetní závěrky náleží v souladu s ustanovením § 421 odst. 2 písm. g) ZOK do působnosti valné hromady. Správní rada navrhuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku Společnosti a Podfondu za rok 2022. Řádné účetní závěrky byly ověřeny auditorem bez výhrad, správní rada přezkoumala řádné účetní závěrky a navrhla je předložit ke schválení valné hromadě. Účetní závěrky jsou součástí výroční zprávy Společnosti a Podfondu a jsou tudíž k dispozici dle bodu 3 výše.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení nebo připomínky. Nebylo tomu tak. Dal tedy hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada Společnosti schvaluje řádnou účetní závěrku Společnosti za rok 2022.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Předseda valné hromady konstatoval, že usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie. Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení nebo připomínky. Nebylo tomu tak. Dal tedy hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada Společnosti schvaluje řádnou účetní závěrku Podfondu za rok 2022.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Předseda valné hromady konstatoval, že usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů vlastníků zakladatelské akcie. Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší. Předseda tak přistoupil k dalšímu bodu programu.

#### **Bod č. 5 pořadu valné hromady: Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření Společnosti a Podfondu za rok 2022**

Předseda valné hromady poté přednesl návrh správní rady Společnosti na vypořádání výsledku hospodaření Společnosti a Podfondu za rok 2022 a návrh na přijetí následujících usnesení k tomuto bodu jednání řádné valné hromady:

Návrh usnesení (1): *„Valná hromada bere na vědomí, že hospodářský výsledek Společnosti za rok 2022 činil 0,-Kč.“*

Návrh usnesení (2): *„Valná hromada rozhoduje, že účetní zisk Podfondu za rok 2022 ve výši 174.133.555,56,- Kč bude převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.“*

Odůvodnění: Rozhodnutí o vypořádání hospodářského výsledku (tj. rozdělení zisku nebo úhradě ztráty) náleží v souladu s ustanovením § 421 odst. 2 písm. h) ZOK, do působnosti valné hromady. Správní rada navrhuje valné hromadě rozhodnout o vypořádání zisku za rok 2022 ve výši 174.133.555,56,- Kč tak, že tento zisk bude převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinávrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení nebo připomínky. Nebylo tomu tak. Dal tedy hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada bere na vědomí, že hospodářský výsledek Společnosti za rok 2022 činil 0,-Kč.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Předseda valné hromady konstatoval, že usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů vlastníků zakladatelské akcie. Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, protinámry, dotazy, požadavky na vysvětlení nebo připomínky. Nebylo tomu tak. Dal tedy hlasovat o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada rozhoduje, že účetní zisk Podfondu za rok 2022 ve výši 174.133.555,56,- Kč bude převeden na účet nerozdělených zisků minulých let.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Předseda valné hromady konstatoval, že usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie. Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší. Předseda tak přistoupil k dalšímu bodu programu.

#### **Bod č. 6 pořadu valné hromady: Určení auditora Společnosti a Podfondu za rok 2023**

Předseda valné hromady uvedl, že správní rada Společnosti projednala a předkládá valné hromadě osobu auditora k ověření účetní závěrky Společnosti a Podfondu na rok 2023, a to konkrétně společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají k tomuto bodu valné hromady jakékoliv připomínky, dotazy či požadavky na vysvětlení. Nebylo tomu tak. Vyzval tedy akcionáře k hlasování o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada určuje auditorem pro ověření řádné účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2023 za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Předseda valné hromady konstatoval, že usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie. Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší.

Předseda valné hromady se dotázal přítomných akcionářů, zda mají k tomuto bodu valné hromady jakékoliv připomínky, dotazy či požadavky na vysvětlení. Nebylo tomu tak. Vyzval tedy akcionáře k hlasování o přijetí následujícího usnesení:

*„Valná hromada určuje auditorem pro ověření řádné účetní závěrky Podfondu k 31. 12. 2023 za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.“*

Předseda valné hromady konstatoval, že v souladu se stanovami Společnosti je hlasovací právo o přijetí návrhu tohoto usnesení spojeno pouze se zakladatelskými akciemi.

Výsledky hlasování:

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

Předseda valné hromady konstatoval, že valná hromada určila auditora Společnosti a Podfondu na rok 2023 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. a toto usnesení bylo přijato 100 % hlasy přítomných akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie. Na dotaz předsedy valné hromady k danému usnesení nikdo protest nevznáší. Předseda tak přistoupil k poslednímu bodu programu.

#### **Bod č. 7 pořadu valné hromady: Závěr**

Předseda valné hromady uvedl, že o jednání valné hromady bude vyhotoven zápis do 15 dnů ode dne jejího ukončení, který bude zveřejněn na internetových stránkách Společnosti [www.redsidefund.com](http://www.redsidefund.com).

Předseda valné hromady dále uvedl, že tím byly vyčerpány všechny body programu jednání valné hromady a dotázal se akcionářů, zda mají nějaké další návrhy, dotazy, požadavky na vysvětlení či připomínky. Nebylo tomu tak. Předseda valné hromady poděkoval akcionářům a dalším přítomným za účast a v 13:19 hod. jednání valné hromady ukončil.

V Praze dne 6. června 2023



---

Mgr. Jakub Porod  
Předseda valné hromady a ověřovatel  
zápisu



---

Mgr. Nikol Čišecká  
Zapisovatelka



---

Ing. Karel Krhovský  
Osoba pověřená sčítáním hlasů