



ARETE

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

ARETE INDUSTRIAL



**VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU
ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.**

za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Česká republika

ARETE
nám. 14. října 642/17
150 00 Praha 5
Česká republika



www.arete.eu
+420 226 808 901
info@arete.eu

Seznam použitých pojmů a zkratk

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

AIFMR	Nařízení komise v přenesené pravomoci [EU] č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled
ČNB	Česká národní banka
Fond	ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZDP	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
ZoR	Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů

Obsah

ÚVODNÍ SLOVO.....	8	3. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních	44
O skupině ARETE.....	10	4. Skladba majetku fondu	44
Historie skupiny ARETE	12	4.1 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu	45
O fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.....	16	4.2 Informace o skladbě a změnách skladby majetku fondu	45
Základní informace o fondu	19	5. Vývoj hodnoty a počtu investičních akcií.....	46
PREZentační část	20	6. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporů převyšuje 5% hodnoty majetku v rozhodném období	48
Shrnutí aktuálního období.....	22	7. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku	48
Primární údaje o fondu.....	22	8. Údaje o odměňování	48
Primární údaje o portfoliu fondu.....	23	9. Údaje o kontrolovaných osobách	48
Strategie fondu	25	10. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu... ..	49
Strategie výběru nemovitostí	25	11. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí	49
Vývoj hodnoty investičních akcií fondu	26	12. Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával..	50
Informace o předpokládaném vývoji v následujícím období.....	27	13. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu	50
Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni	28	14. Identifikační údaje hlavního podpůrce	50
ESG a politika udržitelnosti investování ve fondu	29	15. Ostatní informace vyžadované právními předpisy	50
Nemovitostní portfolio.....	30	16. Informace, týkající se obchodu zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU	50
Shrnující informace o portfoliu	30	17. Významné události v průběhu účetního období	50
Představení jednotlivých nemovitostí	32	Příloha č. 1 - Zpráva auditora k účetní závěrce fondu.....	52
FINANČNÍ ČÁST	43	Příloha č. 2 - Účetní závěrka fondu.....	57
Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu.....	44	Příloha č. 3 - Příloha řádné účetní závěrky	63
1. Výsledky a možná rizika fondu.....	44	Příloha č. 4 - Zpráva o vztazích	87
1.1 Přehled výsledků fondu	44		
1.2 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik	44		
2. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období	44		



Areté [řecky: *ἀρετή*] ve svém základním smyslu znamená „dokonalost jakéhokoliv druhu“.

(Wikipedia)

ARETE INDUSTRIAL je transparentním fondem kvalifikovaných investorů ze skupiny ARETE se zaměřením na investice do logistických nemovitostí a do nemovitostí sloužících pro lehký průmysl. Fond se zaměřuje na nemovitosti generující pravidelné výnosy ve formě nájemného a zároveň také na novou výstavbu. Díky našim znalostem a zkušenostem umíme vybrat právě takové výrobní a skladové objekty ve střední Evro-

pě, které tvoří diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců a umožňuje maximální zhodnocení investice našich investorů.

ARETE INDUSTRIAL je fondem skupiny ARETE, které bylo uděleno prestižní ocenění CIJ Awards Czech Republic za rok 2020 v kategorii Best Asset Management Company.



Best Asset
Management
Company



Best Warehouse
Development
> 10 000 m²

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Nejvýnosnější nemovitostní
fond pro kvalifikované investory
za rok 2020

Úvodní slovo

Fond ARETE INDUSTRIAL byl založen v roce 2019 jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE a je přímým pokračovatelem podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, jehož investiční cyklus se na začátku roku 2021 prodejem portfolia a výplatou velmi nadprůměrného výnosu investorům úspěšně uzavřel. Tento podfond tak následoval cestu podfondu ARETE INVEST Podfond CEE, jenž úspěšně vyplatil své investory již v roce 2017.

Zásadním strategickým předpokladem všech fondů ze skupiny ARETE je preference uzavřeného investičního cyklu. ARETE INDUSTRIAL tak výrazně čerpá ze zkušeností, které jsme získali správou předchozích dvou podfondů a zároveň postupně naplňuje ambice sestavit a spravovat portfolio v hodnotě 400 mil. EUR složené výhradně z nemovitostí sloužících pro logistiku a lehký průmysl.

I přes veškerá úskalí, která nám pandemický rok 2021 přinesl, se nám podařilo naplnit nejen cíle v oblasti objemu prostředků investovaných do fondu, ale také v oblasti akvizic výnosových nemovitostí a nových developerských projektů.

Prakticky v průběhu celého roku jsme realizovali transakce, přičemž jsme jich zvládli celkem 5. Rádi bychom mimo jiné zmínili výrobní a skladovací areál v průmyslové zóně Plzeň – Borská pole, dále dohodu o zahájení prvních dvou fází výstavby prémiového logistického parku ve Valašském Meziříčí pro společnost DB Schenker, výrobní a skladovací areál ve Zdicích nedaleko Berouna a v neposlední řadě přípravu dalších developerských projektů, které budou realizovány v průběhu roku 2022.

Rok 2021 znamenal pro ARETE INDUSTRIAL také historicky nejvyšší objem finančních prostředků, které byly investovány za jeden rok do jakéhokoli investičního fondu skupi-

ny ARETE. Vedle stále narůstajícího počtu kvalifikovaných investorů se podařilo realizovat také významné investice institucionálních investorů. Jejich vstup do fondu je důkazem toho, že naše dosavadní výsledky, reálně vyplacené výnosy investorům, důraz na precizní dodržování investičního horizontu, ale zejména náš zodpovědný přístup ke správě a řízení fondu přináší investorům transparentní a důvěryhodný investiční model. V rámci řádné notifikace fondu u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA), Národní banky Slovenska (NBS) jsme nejen dokončili vstup významných, zahraničních institucionálních investorů do fondu, ale také po celý rok probíhala v uvedených zemích zajímavá jednání se zahraničními bankami a obchodníky s cennými papíry o možnostech distribuce investičních akcií fondu na území Německa, Rakouska a Slovenska. Věříme, že se nám podaří v roce 2022 některá jednání úspěšně uzavřít a rozšíříme tak mezinárodní přesah fondu.

Na stabilních základech budeme **v roce 2022** dále stavět a doplňovat stabilní portfolio průmyslových nemovitostí, ať už dalšími nákupy výnosových nemovitostí, tak novou výstavbou nemovitostí pro bonitní nájemce.

Jsme **ARETE INDUSTRIAL**, investiční fond orientovaný na stabilitu a výkon i v nesnadných dobách. Píšeme příběhy našich nemovitostí a vážíme si důvěry našich investorů. Důvěra pro nás znamená odpovědnost. Jsme připraveni.



Lubor Svoboda
zakladatel a předseda dozorčí rady



Robert Ides
zakladatel a místopředseda dozorčí rady



Rostislav Plíva
při výkonu funkce zastupující člena představenstva

O skupině ARETE

Investiční skupinu ARETE jsme založili v roce 2014 se strategií zaměřenou na investice do nemovitostí prostřednictvím regulovaných investičních fondů. Jsme tým realitních profesionálů s mnohaletými mezinárodními zkušenostmi.

K prokázání naší schopnosti investovat, spravovat a prodávat portfolia se ziskem, byl jako první podfond založen ARETE INVEST Podfond CEE v roce 2015. Rezidenční portfolio bylo pořízeno v roce 2015, restrukturalizováno, prodáno a tento podfond uzavřen v roce 2017. V rámci pokračování po úspěchu prvního podfondu byl v roce 2016 založen druhý podfond zaměřený na investice do průmyslových

aktiv. Investiční období tohoto podfondu je u konce a portfolio je ke konci roku 2020 ve fázi odprodeje. Druhý fond a třetí investiční produkt skupiny, ARETE INDUSTRIAL, byl v roce 2019 založen a od druhé poloviny roku 2020 také otevřen investorům za účelem pokračování v úspěšné strategii při investování do logistických a výrobních nemovitostí, přičemž objem spravovaných aktiv by měl být čtyřnásobný.

Cílem skupiny ARETE je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků prostřednictvím investic do logistických nemovitostí a nemovitostí sloužících pro lehký průmysl.

Vizí zakladatelů fondu je umožnit investorům efektivní a jednoduché zhodnocení jejich financí prostřed-

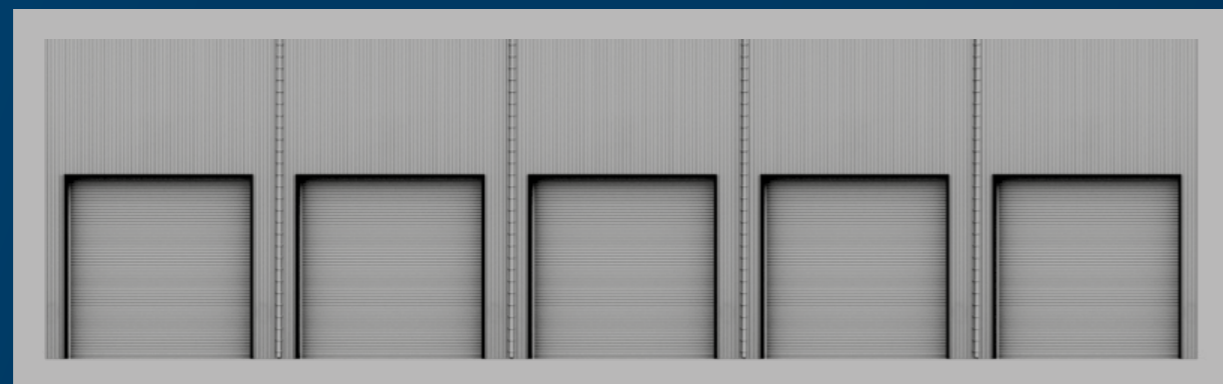
nictvím jejich pasivní investice do regulovaných investičních fondů.

V rámci každoročního udílení ocenění Best of the Best HOF Awards 2021 jsme zvítězili ve velmi prestižní kategorii Best Asset Management Company. Best of the Best Hall of Fame Awards 2021 je evropským oceněním, přičemž nominováni byli pouze vítězové CIJ Awards z jednotlivých evropských zemí. Ocenění CIJ Awards patří mezi nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí. Uděleného ocenění si nesmírně vážíme, protože jsme byli oceněni v kategorii, kde dlouhodobě panuje nesmírně silná konkurence nejvýznamnějších evropských firem.

Filozofie skupiny ARETE stojí na čtyřech základních pilířích:

ODBORNOST
JEDNODUCHOST
HMATATELNOST
OTEVŘENOST

Úspěšná historie ARETE



Czech TOP 100 AWARDS
Zvláštní cena za dynamické
zhodnocení kapitálu a transparentnost
v oblasti nemovitostních investičních
fondů za rok 2017

HOSPODÁRSKÉ NOVINY

Nejvýnosnější nemovitostní
fond pro kvalifikované
investory za rok 2018



Best Performance
Fund Manager

HOSPODÁRSKÉ NOVINY

Nejvýnosnější nemovitostní
fond pro kvalifikované
investory za rok 2019



Best Asset
Management
Company

ARETE INVEST Podfond CEE

- Vytvořen v prosinci 2014
- Portfolio nakoupeno v průběhu roku 2015
- Portfolio prodáno v roce 2016
- Podfond vymazán ze seznamu ČNB v srpnu 2017



ARETE INVEST Podfond CEE byl prvním podfondem skupiny ARETE zaměřeným na nemovitosti. Byl také jedním z prvních podfondů založených pod dohledem České národní banky dle tehdy nově přijaté legislativy EU AIFMD.

V roce 2015 zahájil ARETE INVEST Podfond CEE investiční činnost a postupně vytvořil portfolio čítající téměř 300 bytů ve 13 bytových domech v Ostravě, Havířově a Olomouci s celkovou pronajimatelnou plochou 18 000 m².

Ihned po akvizici došlo k přenastavení veškerých procesů správy nemovitostí tak, aby bylo dosaženo optimální ekonomiky provozu a stabilního nárůstu

výnosů z nájemného, zvýšení obsazenosti a investic do vybraných nemovitostí portfolia.

Podfond držel portfolio po dobu devatenácti měsíců a v říjnu roku 2016 došlo k prodeji portfolia do rukou mezinárodního investora vyhledaného vlastním týmem skupiny. V okamžiku prodeje bylo portfolio ve velmi dobrém stavu, plně pronajimatelné a dlouhodobý průměr obsazenosti se pohyboval nad 98 %.

Prodejem portfolia bylo dosaženo celkového hrubého výnosu 39 % p. a. V průběhu roku 2017 došlo k vyplacení investorů a podfond byl vymazán ze seznamu ČNB v srpnu 2017.

ARETE INVEST Podfond CEE se tak stal nejen jedním z prvních nemovitostních fondů, který investorům zhodnotil vložené prostředky úspěšným prodejem portfolia, ale také jedním z mála nemovitostních fondů, které úspěšně prošly celým procesem ekonomického a právního uzavírání dle nové legislativy.

ARETE INVEST Podfond CEE II

- Portfolio nakoupeno v letech 2016-2017
- Portfolio rozšířeno vlastní výstavbou v letech 2018-2019
- Prodej portfolia podfondu dokončen v roce 2021
- Podfond vymazán ze seznamu ČNB v září 2021



ARETE INVEST Podfond CEE II byl druhým podfondem skupiny ARETE zaměřeným na nemovitosti. Na rozdíl od sesterského podfondu ARETE INVEST Podfond CEE se od začátku zaměřoval výhradně na logistické a výrobní nemovitosti v České republice a na Slovensku.

V průběhu roku 2016 podfond realizoval pět akvizic výrobních a logistických nemovitostí na území České republiky, které začátkem roku 2017 doplnil o trojici akvizic na Slovensku a v prosinci téhož roku uzavřel poslední akvizici logistické haly ve Vyškově. Podfond tak vytvořil portfolio průmyslových nemovitostí s pronajimatelnou plochou 91 850 m².

V roce 2018 se podfond začal věnovat i nové výstavbě zahájením projektu v Novém Městě nad Váhom, v roce 2019 pak byly zahájeny další dva stavební projekty v Uherském Hradišti a v Košicích, které byly i přes přetrvávající problémy spojené s pandemií COVID-19 dokončeny ve stanoveném termínu a kvalitě v průběhu roku 2020. Všechny projekty byly řízeny interním týmem skupiny. Novou výstavbou ve vlastní režii podfond rozšířil nakoupené portfolio o dalších 33 750 m² pronajimatelné podlahové plochy. Po dokončení výstavby v roce 2020 je celé celé portfolio tvořeno 125 400 m² pronajimatelných ploch.

V roce 2020 proběhlo transparentní výběrové řízení na kupujícího uceleného portfolia podfondu. V březnu 2021 následoval prodej portfolia podfondu v hodnotě 113,2 milionu EUR (3 miliardy korun) společnosti Cromwell European REIT, veřejně obchodovatelný real estate investment trust kotovaný na singapurské burze cenných papírů. Byla provedena řádná výplata jistin a výnosů všem investorům podfondu a zároveň byly zcela vypořádány všechny závazky z bankovního financování. Byl dodán a vyplacen celkový průměrný hrubý výnos 11 % p.a., přičemž ale investoři, kteří upsali investiční akcie podfondu v první vlně, dosáhli hrubého výnosu investice přes 20 % p.a..

O fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.

Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV, a. s. byl založen v březnu 2019 jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE. Zaměřuje se výhradně na investice do kvalitních výrobních a logistických nemovitostí se stabilním výnosem, které navíc mají rozvojový potenciál. Portfolio doplňuje také o novou výstavbu pro zvýšení celkového výnosu. V rámci plně integrovaného manažerského přístupu pro celý investiční cyklus nemovitosti v portfoliu aktivně spravuje a rozvíjí s cílem udržitelně zvyšovat jejich výnos. Hlavním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovensko doplněné o střední Evropu. ARETE INDUSTRIAL bude do portfolia pořizovat především dokončené a obsazené logistické a výrobní nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat o vlastní výstavbu. Nákupy pozemků pro další výstavbu budou představovat pouze doplňkové investice.

Cílem fondu je vybudovat stabilní, diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců v hodnotě 400 milionů EUR tvořené přibližně 600 000 m² proná-

jimatelných ploch výrobních a skladových hal, které budou doplněny přibližně 300 000 m² stavebních pozemků pro další výstavbu.

Díky našim specialistům umíme vybrat právě takové výrobní a skladové objekty ve střední Evropě, které umožní maximální zhodnocení investice našich investorů.

Fond se také zaměřuje na plnění nejnovějších environmentálních podmínek a standardů a věnuje maximální pozornost otázce dlouhodobé udržitelnosti. Například v rámci výstavby nových parků je standardem instalace obnovitelných zdrojů energie a samozřejmostí je také postupná certifikace BREEAM všech parků v portfoliu fondu. Pro nájemce parků jsou významné také další komponenty celkového ESG investování. Aktuálně připravujeme pro fond komplexní ARETE-ESG politiku, která bude oficiálně představena v průběhu roku 2022.

Fond je plně licencován, regulován a dozorován Českou národní bankou, regulován je také v rámci EU AI-

FMD. Fond je řádně notifikován u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA) a Národné banky Slovenska (NBS) pro nabízení na území Německa, Rakouska a Slovenska.

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 3. 2019. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s byl do seznamu investičních fondů s právní subjektivitou vedeném ČNB zapsán dne 15. 3. 2019.

V účetním období byly z majetku Fondu hrazeny zejména akvizice průmyslových a logistických parků v ČR a na Slovensku, investice do nemovitostí formou pohledávek, zápůjček a úvěrů za účelem dosažení úrokového výnosu.

Fond ve vykazovaném období pokračoval v činnosti z předchozích let, tedy nákupem průmyslových a logických parků v ČR a na Slovensku.





Základní údaje o fondu

Název fondu

ARETE INDUSTRIAL SICAV, a. s.

IČO

080 31444

sídlo

náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika

kontakt

tel.: 226 808 901, e-mail: info@arete.eu, www.arete.eu

Typ fondu

fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem

Obhospodařovatel

Winstor investiční společnost a.s.

IČO OBHOSPODAŘOVATELE

083 15 868

SÍDLO OBHOSPODAŘOVATELE

Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

POZNÁMKA

Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

ÚČETNÍ OBDOBÍ

1. 1. 2021 – 31. 12. 2021



PREZENTAČNÍ ČÁST

Shrnutí aktuálního roku

Fond ARETE INDUSTRIAL má za sebou velmi úspěšný rok. Správně zvolená strategie opírající se o investice výhradně do nemovitostí sloužících pro lehký průmysl a logistických areálů umožnila i přes nepříznivé makroekonomické podmínky v roce 2021 dosáhnout pozitivního meziročního nárůstu hodnoty investiční akcie třídy C ve výši 24,5 %. Jedná se o mimořádný výsledek, který však plně reflektuje mimořádné pracovní nasazení a úsilí celého týmu.

Ekonomika České republiky a Slovenska, obdobně jako ostatních rozvinutých zemí světa, byla také v roce 2021 zásadním způsobem ovlivněna opatřeními přijatými k zamezení šíření pandemie covid-19. Přestože došlo oproti roku 2020 již k mírnému oživení – růst hrubého domácího produktu (HDP) by se měl podle dostupných prognóz pohybovat kolem hodnoty 3,0 % u České republiky a také Slovenska – předpandemických úrovn

ni bude pravděpodobně dosaženo až na konci roku 2022. Evropská unie jako celek si loni vedla o něco lépe, HDP EU vzrostl podle předběžných údajů Eurostatu o 5,2 %, přičemž v zemích eurozóny bylo tempo růstu lehce nižší a dosáhlo 4,6 %. Horší výsledek České republiky a Slovenska v porovnání se zbytkem EU lze spatřovat zejména v problémech v dodavatelských řetězcích průmyslových firem, které tvoří v případě obou zemí vyšší podíl na HDP než je průměr EU.

Na trhu investic do průmyslových nemovitostí v České republice byly v roce 2021 zaznamenány dva klíčové trendy – zatímco nabídka vykazuje dlouhodobý pokles, kdy za celý rok 2021 bylo dokončeno 492 tis. m² ploch, což je o 29 % méně než předchozí rok a o 25 % méně než je pětiletý průměr, poptávka se drží dlouhodobě na velmi silných úrovních. Celkový objem uzavřených smluv v roce 2021 přesáhl 2,45 milionu m² a meziročně tak

vykázal nárůst o 62 %. Současně čistá poptávka v roce 2021 vzrostla meziročně na dvojnásobek a dosáhla 1,57 milionu m², což rovněž představuje nejlepší výsledek v historii českého industriálního trhu. Nerovnováha na trhu je způsobena nižší nabídkou nových prostor v důsledku počáteční nejistoty související s nástupem pandemie covid-19 a vymizení spekulativní výstavby, což vedlo k rekordně nízké neobsazenosti a rostoucí poptávce po předpronájmech. Zvýšený tlak na zajištění nových prostor se na konci roku 2021 promítl do rekordního objemu rozestavěných ploch v historii českého industriálního trhu. Z celkových rozestavěných 1,11 milionu m² mělo již 76% zajištěného nájemce. V průběhu Q4 2021 dosáhla průměrná míra neobsazenosti v České republice hodnoty 1,6 %. Omezená nabídka moderních prostor a silná poptávka i nadále zvyšuje tlak na růst nájmu za logistické a industriální plochy.

Nadále tak přetrvává tlak na snižování investičních výnosů. Segment logistiky a výroby se svou mírou výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 4,25 % p.a. vyrovnal například segmentu kancelářů. Na Slovensku je situace na realitním trhu velmi podobná. Segment logistiky a výroby reportoval na konci roku 2021 míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 5,25 % p.a. Situaci okolo nabídky a poptávky po kvalitních průmyslových nemovitostech je na Slovensku analogická k situaci v ČR.

I přes různá omezení spojená s pandemií, tým správy portfolia velmi intenzivně pracoval na rozvoji portfolia. Podle plánu došlo k dokončení 5 transakcí, přičemž lze zmínit zejména stabilizované výrobní a skladovací areály společnosti Hengtler a Nanogate na Slovensku. V ČR byla dokončena akvizice výrobního a skladovacího areálu v průmyslové zóně Plzeň – Borská pole, který se po plánové úpravě a rozšíření stane zásadním aktivem v portfoliu fondu.

SHRnutí AKTUÁLNÍHO ROKU

ROK 2021		2019/Q4	2020/Q4	2021/Q4
Aktiva ve správě (AuM, € mil.)*		6 904 €	12 990 €	65 949 €
Hodnota čistých aktiv na akcii (NAVPS, €)	IAB	n/a	n/a	10,8545
	IAC	n/a	9,6326	11,99551
Kumulovaný hrubý výnos	IAB	n/a	n/a	108,5 %
	IAC	n/a	96,3 %	120,0 %
Kumulované hrubé distribuce k dispozici		0 %	0 %	0 %

PRIMÁRNÍ ÚDAJE O PORTFOLIU FONDU

ROK 2021		2020/Q4	2021/Q4
Hodnota nemovitosti GAV	tis. eur	- €	47 197 €
Hrubý výnos z nájemného p.a.	v %	n/a	5,64 %
z toho v EUR	v %	n/a	100 %
z toho v CZK	v %	n/a	0 %
Obsazenost	v %	n/a	100 %
Podlahová plocha celkem	m ²	n/a	44 311
Podlahová plocha ve výstavbě	m ²	n/a	10 613
Pozemky ve vlastnictví celkem	m ²	n/a	103 400
z toho k dalšímu rozvoji	m ²	n/a	36 053





Výše uvedeným zhodnocení za rok 2021 se fond ARETE INDUSTRIAL zařadí mezi nejvýnosnější nemovitostní fondy kvalifikovaných investorů na českém trhu. Naváže tak na podfond ARETE INVEST CEE II, který se dlouhodobě umísťoval na první příčce žebříčku investičních fondů Hospodářských novin a iHned.cz.

Velmi pozitivním potvrzením dobré práce našeho týmu v roce 2021 bylo udělení ocenění Best of the Best HOF Awards 2021 ve velmi prestižní kategorii Best Asset Management Company. Toto ocenění přímo navazuje na dvě významná ocenění udělená za rok 2020 v rámci CIJ Awards Czech Republic v kategorii Best Asset Management Company a CIJ Awards Slovakia v kategorii Best Warehouse Development nad 10 000 m². CIJ Awards je nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku.

Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akci C vzrostla za rok 2021 o 24,5 %. Největší měrou se na růstu podílelo zvýšení hodnoty nemovitostního majetku u společností s výnosovými aktivy.

Strategie fondu

ARETE INDUSTRIAL investuje výhradně do průmyslových nemovitostí v regionu střední a východní Evropy, přičemž klíčovými trhy jsou Česká republika a Slovensko. Investiční strategie fondu je postavena na čtyřech základních pilířích, regionální a oborová diverzifikace, investice do stabilních výnosových nemovitostí doplněná o nemovitosti s rozvojovým a developer-ským potenciálem, udržitelnost a stabilita výnosů prostřednictvím portfolia prémiových nájemců s kvalitním mezinárodním ratingem a v neposlední řadě plnění environmentálních standardů výstavby a provozování nemovitostí.

Investiční program fondu je řízen tak, aby poskytoval atraktivní, dlouhodobý investiční profil s vyváženým poměrem rizika a výnosu, přičemž výnosy jsou poháněny kombinací zhodnocení kapitálu a konzistentních příjmů. Vycházíme přitom z porozumění faktorů ovlivňujících hodnotu, včetně dynamiky lokálních trhů a charakteristik specifických pro konkrétní nemovitost. Hmatatelná povaha aktiv přitom poskytuje stabilitu a hodnotu v nejistých makroekonomických prostředích jednotlivých zemí, ve kterých bude fond působit.

ARETE INDUSTRIAL cílí především na kvalitní logistické a výrobní haly třídy A ve střední Evropě. Fond bude dále investovat do nemovitostí třídy B s potenciálem pro povýšení na třídu A. Do portfolia bude pořizovat dokončené a obsazené průmyslové nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat

o nový development pro předem zaslíbené nájemce s kvalitním mezinárodním ratingem. Nákup vhodných pozemků pro další výstavbu bude představovat pouze doplňkové investice. Vždy však bude vyžadováno minimálně vydané územní rozhodnutí na novou výstavbu a předem jasně definovaná strategie, pro které konkrétní nájemce může být nová výstavba na pozemcích vhodná.

Strategie fondu ARETE INDUSTRIAL je zaměřena na investice do průmyslových nemovitostí, které nabízejí zajímavý investiční výnos. Celková pronajimatelná podlahová plocha nemovitostí v majetku fondu ARETE INDUSTRIAL k 31. 12. 2021 činila 45 tis. m² plus dalších 11 tis. m² pronajimatelných ploch ve výstavbě. Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky o rozloze přes 105 tis. m² umožňující výstavbu nových hal o pronajimatelné ploše dalších 37 tis. m². Případná výstavba probíhá až na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě.

V souladu s investiční strategií fondu jsou na roky 2021 – 2023 naplánovány především činnosti směřující k budování stabilního portfolia, tedy průběžné akvizice nemovitostí splňujících investiční kritéria a současně zvyšování hodnoty nemovitostí, které již v portfoliu budou. Dále pak provozní nastavení a optimalizace nákladů, integrace a konsolidace portfolia a maximální využití volných pozemků pro novou výstavbu. Zhodnoce-

ni dosahované fondem bude narůstat postupně s narůstající velikostí celého portfolia fondu.

STRATEGIE VÝBĚRU NEMOVITOSTI

V rámci investiční strategie se fond ARETE INDUSTRIAL zaměřuje na dlouhodobě a stabilně výnosové průmyslové a logistické parky a nemovitosti, u kterých lze vlastním developmentem tuto strategii naplnit. Obvyklá výše dílčích investic do nemovitostí nebo majetkových podílů společností vlastnících nemovitosti činí 5–25 milionů EUR. Při výběru vhodných akvizic je v průběhu investičního procesu kladen důraz na lokalitu, kvalitu nemovitosti a nájemníků, možnosti pro budoucí růst hodnoty investice a v neposlední řadě také na možnost rozšíření parku prostřednictvím dalšího developmentu.

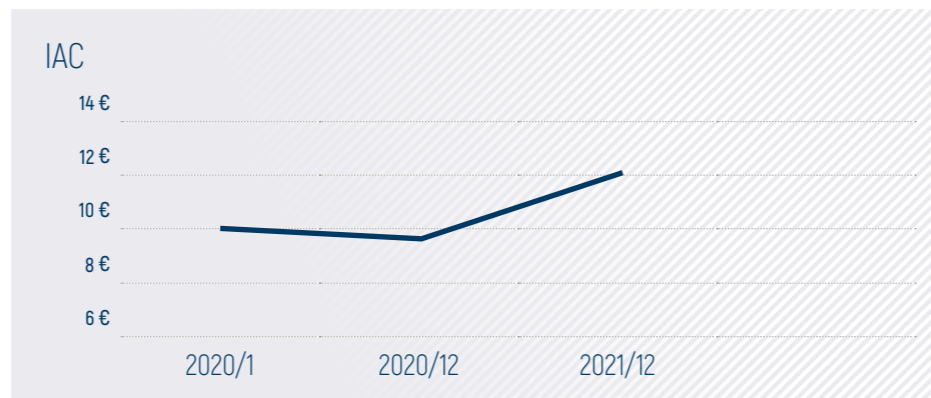
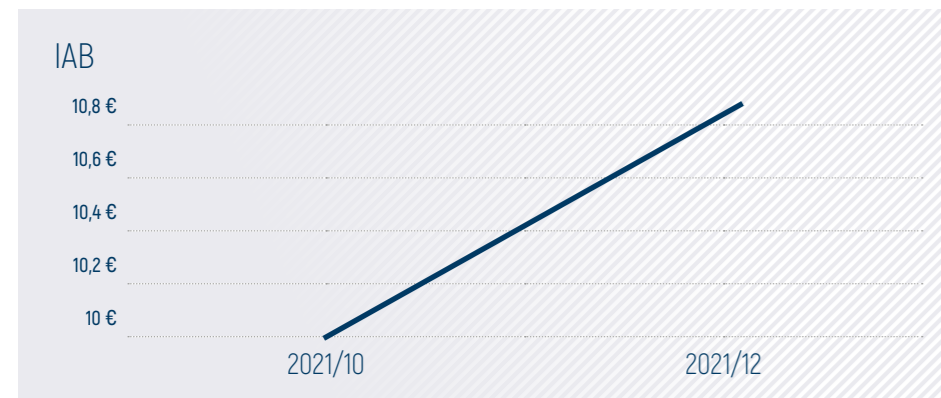
Výběr vhodných akvizičních příležitostí je výrazně podmíněn dobrým umístěním lokality, vyhledávána jsou zejména regionální centra s kvalitní infrastrukturou a dobrou dostupností pracovní síly. Při posuzování vhodnosti projektu je kladen důraz na nájemní smlouvu, přičemž jsou vyžadovány minimálně čtyři roky do možnosti ukončení ze strany nájemce. Naprostým standardem je zajištění nájemní smlouvy prostřednictvím garance poskytnuté mateřskou společností nebo bankou. Vždy je vyžadováno minimální obsazení 90 % nemovitosti u nemovitostí generujících výnos, resp. předobsazenost 85 % před zahájením nové výstavby.

VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ FONDU

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu fondu zjištěného ke konci rozhodného období – poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření podfondu ARETE INDUSTRIAL až do 31. 12. 2021 reflektoval fondový kapitál majetek a dluhy v bilanci předmětného fondu, součástí majetku fondu v daném období byly pochopitelně také majetkové účasti a půjčky jednotlivým majetkovým společnostem. Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech

vlastněných fondem vstoupilo do hodnoty jeho fondového kapitálu k 31. 12. 2021 dle znaleckého ocenění nemovitostí vlastněných společnostmi provedeného ke konci kalendářního roku 2021 společností Jones Lang LaSalle. Samotné ocenění majetkových společností bylo provedeno administrátorem fondu. Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2021 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných fondem tak

čtvrtletně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na počátku roku, nebo pořízených během roku, oběžných aktiv a závazků dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. K 31. 12. 2021 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Jones Lang LaSalle.



Shrnutí pro VZ	31. 12. 2020	31. 12. 2021 nárůst	
IAB	n/a	10,8545	8,5 %
IAC	9,6326	11,9951	24,5 %

IAB: +8,5 % nárůst NAVPS je výsledkem:

+8,5 % souhr tržního přecenění hal a stavebních pozemků ke konci sledovaného období
 + 0,5 % Pozitivní dopad díky kuzrovým rozdílům (přecenění české statutární rozvahy v korunách)
 + 0,3 % díky úrokovým výnosům od majetkových účastí Fondu
 - 0,8 % z důvodu provozní ztráty Fondu výsledkem primárně mimořádných nákladů (náběh fondu, transakční náklady)

IAC: + 24,5 % nárůst NAVPS je výsledkem:

+ 24,4 % souhr tržního přecenění hal a stavebních pozemků ke konci sledovaných období
 + 0,9 % Pozitivní dopad díky kuzrovým rozdílům (přecenění české statutární rozvahy v korunách)
 + 1,4 % díky úrokovým výnosům od majetkových účastí Fondu
 - 2,2 % z důvodu provozní ztráty Fondu výsledkem primárně mimořádných nákladů (náběh fondu, transakční náklady)

Informace o předpokládaném vývoji v následujícím období

Ještě na začátku roku 2022 by nás nenapadlo, že situace na Ukrajině dospěje až k válečnému konfliktu. Lidsky jsme tím hluboce zklamáni. Věříme však, že v brzké době dojde k uklidnění situace a respektování lidského života, základních právních norem a společenské etiky. Především předpokládáme, že celá skupina ARETE a fond ARETE INDUSTRIAL budou nadále fungovat zcela bez omezení a negativních dopadů. Situace se pro nás jeví jako stabilní, protože všechny nemovitosti a společnosti fondu se nacházejí na území České republiky a Slovenska a žádná ze společností, která je naším nájemcem, nemá ruského ani běloruského majitele. Dále předpokládáme, že fond bude fungovat po celý rok bez problémů a aktuálně neevidujeme žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. Jsme a budeme nadále v úzkém a průběžném kontaktu s našimi nájemci, kteří primárně pocházejí ze západní části Evropy a světa. Žádný z nich nás zatím neinformoval, že by jeho obchodní činnost byla významně poznamenána probíhajícím válečným konfliktem. Fond bude nadále spolupracovat pouze s velmi stabilními bankami a obchodními partnery.

Pokud z pohledu fondu a jeho obchodní perspektivy vyhodnocujeme veškeré dostupné informace a věříme, že průmyslové nemovitosti jsou právě sektorem, který by měl situaci velmi dobře zvládnout. Průmyslové nemovitosti jsou ze své podstaty

součástí kritické infrastruktury. Jedná se o páteřní nemovitosti každé národní ekonomiky sloužící k výrobě, k distribuci surovin, materiálu, komponentů, zboží a finálních výrobků, jejichž význam a samozřejmě tím i jejich hodnota na zájmových trzích fondu bude mít vzhledem ke geopolitické situaci spíše tendenci stoupat.

Aktivity fondu se v roce 2022 zaměří především na budování portfolia a zvyšování hodnoty jednotlivých parků v portfoliu. Dále je v plánu dokončení výstavby minimálně dvou nových parků, které jsou z velké části již předpronajaty velmi bonitním nájemcům.

V průběhu roku 2022 bude fond ještě pokračovat v úpisu nových investorů, přičemž se dá předpokládat vyšší podíl mezinárodních a institucionálních investic do fondu.

Tým správy nemovitostí a developmentu bude nadále pracovat na naplnění investičního plánu fondu. Na konci roku 2022 bychom rádi měli pod správou majetek v hodnotě přibližně 150 milionů EUR.

Podle dostupných informací se zdá, že pandemie covid-19 je na významném ústupu. Situace na obou našich klíčových reálných trzích bude nadále však ještě ovlivněna dozvuky pandemie. Nicméně díky opravdu velmi silnému rozvoji obchodní aktivity nájemců ze segmentu e-commerce, bude i po celý rok

2022 logistika a skladování tahounem v segmentu průmyslových nemovitostí. Bude tak jen podpořen dlouhodobější trend, že Česká republika a Slovensko se staly oblíbenou destinací pro logistická a distribuční centra. Vlivem válečného konfliktu na Ukrajině a ním souvisejícím sankcím uvaleným na Rusko, a dále díky významným globálním změnám očekáváme významný růst poptávky od evropských výrobních společností, které již identifikovaly logistické problémy s dodávkou materiálu, zboží a komponent ze svých závodů umístěných zejména v Asii a v Rusku.

Makroekonomický výhled pro rok 2022 zatím zůstává pozitivní, byť úroveň nejistoty je poměrně vysoká. Rozsah škod jednotlivých národních ekonomik zemí EU způsobených pandemií, energetickou krizí a hospodářskými sankcemi uvalenými na Rusko je velmi obtížné predikovat. Vzhledem k nižší meziroční srovnávací základně předpokládáme ekonomický růst v obou našich klíčových ekonomikách na úrovni cca. 4 %. Předpovědi významných institucí (centrálních bank, ministerstev financí, bank, Evropské komise, MMF) pro rok 2022 vyznívají obecně pozitivně a predikují oživení ekonomik. Velkým otazníkem zůstává úroveň inflace, která bude pravděpodobně po celý rok 2022 atakovat dvoucifernou úroveň.

Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni

Investice

Po datu účetní závěrky došlo k akvizici pozemků v Rokycanech, v souvislosti s čímž rovněž došlo k poskytnutí úvěru společnosti ARETE Theta s.r.o. za účelem nabytí pozemků a staveb v této oblasti.

Rovněž došlo k poskytnutí vnitroskupinového úvěru společnosti Arete Beta SK za účelem nabytí logistické haly v oblasti Beluša, Slovensko. Následně po poskytnutí úvěru byl poskytnut rovněž příplatek mimo základní kapitál společnosti Arete Beta SK. Úvěr byl poskytnut také společnosti Arete Omega SK za účelem nabytí pozemků pro realizaci projekt developmentu v Trenčíně, Slovensko.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

ESG a politika udržitelnosti investování ve fondu

Přestože účinnost velké většiny legislativních změn týkajících ESG a udržitelnosti se posouvá až na začátek roku 2023, již v roce 2021 jsme veškeré procesy a investiční strategie připravovali tak, aby aktuálně realizované investice fondu byly již v souladu s uvedenými nařízeními. Zodpovědné investování je jednou z našich priorit, a i my se proto zaměřujeme při výběru investic na projekty splňující nebo mající potenciál splnit požadavek společensky udržitelného rozvoje. V roce 2021 jsme ještě plně neposuzovali rizika udržitelnosti dle nařízení SFDR (evropskou ESG legislativou). Tato aktivita bude plně realizována v roce 2022.

Z komplexního pohledu na problematiku ESG akcentujeme při investiční činnosti fondu především prvním dvě písmena ze zkratky ESG. Především pod písmenem E se ukrývající Environment – kritérium zjišťující dopad firem (v našem případě nemovitostí a podnikatelské činnosti nájemců) na životní prostředí. V našem pojetí zahrnuje nejen zpracování odpadů a využívání obnovitelných zdrojů, ale také komunální a regionální rozvoj v místě nemovitostí v portfoliu fondu.

Zejména ve spolupráci s jednotlivými nájemci našich průmyslových parků se také zaměřujeme na plnění sociálních kritérií „S“ (Social). Z nejpodstatnějších aspektů můžeme vyjmenovat podíl fondu jako pronajímatele na bezpečnosti a zdravotní nezávadnosti pracovního prostředí v průmyslových parcích. Druhým pilířem fondu v této oblasti je posuzování a výběr nájemců také z pohledu dlouhodobé udržitelnosti obchodní činnosti

nájemce v regionu a plně respektování morálních a etických principů podnikání nájemce.

Posledním písmenem pomyslné skládačky je písmeno „G“ (Governance) reprezentující kritéria odpovědného řízení společnosti. Priority v této oblasti spatřujeme zejména v plném respektování legislativních a regulatorních nařízení, férovém jednání a v boji proti korupci.

NEMOVITOSTNÍ PORTFOLIO

SHRNUJÍCÍ INFORMACE O PORTFOLIU

Nemovitostní portfolio fondu tvořilo ke konci roku 2021 pět areálů na území České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Tyto společnosti, kontrolované fondem, vlastní pozemky o rozloze 232 tis. m², z toho pozemky určené pro další výstavbu mají výměru

přes 105 tis. m² a umožňují výstavbu dalších 37 tis. čtverečních metrů pronajimatelných podlahových ploch. Podlahové plochy dosáhly ke konci roku 2021 objemu 45 tis. m² plus dalších 11 tis. m² ploch ve výstavbě. Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společnosti ve vlastnictví fondu ARETE INDUSTRIAL

SICAV, a.s. dosahuje k 31. 12. 2021 1,2 miliardy korun. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého znalce, společnosti Jones Lang LaSalle.



	TYP	NÁJEMCE			MĚNA
Portfolio celkem	IND/LOG		55 394	37 450	EUR/CZK
ARETE Valmez (ČR, Valašské Meziříčí)	LOG	Na základě budoucí nájemní smlouvy DB Schenker	10 600	10 500	EUR
ARETE Plzeň (ČR, Plzeň)	LOG	Česká pošta, s.p.	6 000	11 000	EUR
ARETE Kežmarok (SK, Kežmarok)	IND	Hengstler, s.r.o.	10 294	2 450	EUR
ARETE Zdice (ČR, Zdice)	IND	Hronovský, s.r.o.	14 000	12 000	EUR
ARETE Vráble (SK, Vráble)	IND	Nanogate Slovakia, s.r.o.	14 500	1 500	EUR

Vysvětlivky

- Stávající podlahová plocha hal (m²)
- LOG** Logistická hala / sklad
- IND** Výrobní hala
- Stavební pozemky pro další výstavbu (m²)



ARETE Park Valašské Meziříčí

Nový developerský projekt ARETE PARK Valašské Meziříčí poskytne celkem 21 tis. m² prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Specifikace výrobních a skladovacích ploch splňuje nejnovější

standards. Park se nachází v jedinečné lokalitě spojující vynikající dostupnost dálniční sítě skrze nově vybudované napojení na dálnici D48 umožňující dopravu ve směru Brno - Ostrava - Polsko. Zásadní do-

pravní výhodou je i napojení do slovenské dopravní sítě. Zároveň je lokalita velice atraktivní dostupností pracovní síly a historickou orientací na lehký i těžký průmysl.

- Pronajímatelná plocha **10 600 m²**
- Dostupné prostory **0 m²**
- Možnost výstavby **10 500 m²**
- Obsazenost **0 m²** – park je ve výstavbě

Valašské Meziříčí
Česká republika



ARETE Park Plzeň

ARETE PARK Plzeň Borská pole poskytne celkem 17 tis. m² prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Městská lokalita napojená přímo na dálnici D5, nejvýznamnější logistický koridor z Prahy do Německa, poskytuje stále dobrou dostupnost

pracovní síly. Kvalifikovaná pracovní síla se rekrutuje z místních škol a navíc se Plzeň postupně stává cílovým místem pro přesídlení z méně atraktivních lokalit v ČR. Lokalita Borských poli je historicky centrem výroby a logistiky v regionu a je dlouhodobě po-

važována za prémiovou v rámci celé České republiky. Nejedná se pouze o logistiku a výrobu, ale především o high-tech výzkumná a vývojová centra a další vysoce kvalifikované činnosti.

- Pronajímatelná plocha k 31. 12. 2021 **6 000 m²**
- Dostupné prostory **0 m²**
- Možnost výstavby **11 000 m²**
- **100%** obsazenost z pohledu dostupné pronajímatelné plochy

Podnikatelská 1094
Plzeň
Česká republika



ARETE Park Kežmarok

Areál sloužící nejen na výrobu a skladování, ale také jako globální výzkumné a vývojové centrum společnosti Hengstler, která se zabývá vývojem a výrobou vysoce specializovaných metrických zařízení. Společnost Hengstler se 150letou historií je součástí glo-

bálně působící americké průmyslové a technologické skupiny FORTIVE - společnost zalistovaná na newyorské akciové burze (NYSE) a součástí indexu NASDAQ. Hala splňuje nejvyšší parametry kategorie A průmyslových nemovitostí. K dispozici jsou expanzní pozem-

ky pro budoucí rozšíření parku. Park se vyznačuje dobrou dopravní dostupností a v místě je dostatek kvalifikované pracovní síly.

- Pronajímatelná plocha **10 294 m²**
- Dostupné prostory **0 m²**
- Možnost výstavby další plochy **2 450 m²**
- Obsazenost **100%**

Weinova 2
060 01 Kežmarok
Slovensko



ARETE Park Zdice

ARETE PARK Zdice poskytne celkem 26 tis. m² prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Specifikace výrobních a skladovacích ploch splňuje nejnovější standardy. Poloha parku je situována

v přímé blízkosti dálnice D5 mezi sjezdy Exit 22 a Exit 28. Tato jedinečná pozice umožňuje dvoustrannou obslužnost a společně s blízkou dostupností pracovní síly ze spádové oblasti Berouna, Zdic a Prahy

představuje unikátní potenciál pro rozvoj výrobních a skladovacích kapacit.

- Pronajímatelná plocha **14 000 m²**
- Dostupné prostory **0 m²**
- Možnost výstavby další plochy **12 000 m²**
- Obsazenost **100%**

Černín 89
267 51 Zdice
Česká republika



ARETE Park Vráble

Špičkový výrobní areál ARETE Park Vráble s dlouhodobým stabilním nájemcem v blízkosti jedné z hlavních výrobních lokalit u slovenské Nitry. Výrobní centrum firmy Nanogate Slovakia, s.r.o. ve Vráblích

těží ze zavedené výrobní lokality a nabízí 14,5 tis. m² výrobních ploch a poskytuje další potenciál expanze, cca 6 000 m². Nanogate je lídrem v oblasti vstříkování plastů a poskytuje svým klientům služby od analýzy

vyrobitelnosti, designu, návrhu alternativních materiálů a technologií, produkci forem, PPAP dokumentaci až po návrh logistických řešení.

- Pronajímatelná plocha **14 500 m²**
- Dostupné prostory **0 m²**
- Možnost výstavby na vlastněných stavebních pozemcích **1 500 m²**
- Obsazenost **100%**

Staničná 502
952 01 Vráble
Slovensko





FINANČNÍ ČÁST

Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu

1 Výsledky a možná rizika fondu

1.1 Přehled výsledků fondu

Fond k prosinci 2021 dosáhl zisku ve výši 172 524 tis. Kč před zdaněním a celková aktiva z investiční činnosti ve výši 1 639 433 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 66 tis. Kč.

1.2 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik

V průběhu následujícího účetního období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu.

Zásadní pro další vývoj bude mimo jiné dění kolem vývoje pandemie koronaviru a vývoj kolem války na Ukrajině a souvisejících dopadů do ekonomiky, a také vývoj úrokových sazeb.

Hlavní rizika jsou blíže popsána v kapitole Přílohy k účetní závěrce Fondu.

2 Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

Úpravy výpočtu redistribučního faktoru a jeho koeficientu pro třídu IAX.

V průběhu účetního období nedošlo k žádným dalším podstatným změnám statutu Fondu.

3 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Odměna obhospodařovateli: **1 433 tis. Kč**

Úplata depozitáři: **697 tis. Kč**

Odměna auditora: **534 tis. Kč**

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a účetní služby **2 083 tis. Kč**

Administrace, úpisy **1 349 tis. Kč**

Ostatní správní náklady **2 166 tis. Kč**

Znalecké posudky **274 tis. Kč**

Propagace a reklama **238 tis. Kč**

Daň z příjmů, odložená daň **35 tis. Kč**

4. Skladba majetku fondu

4.1 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

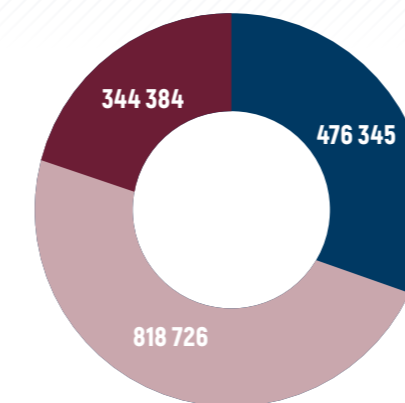
K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 1 639 499 tis. Kč. Bližší specifikace jednotlivých položek je obsažena v příloze k účetní závěrce. Největší položkou majetku jsou v účetním období pohledávky za nebankovními subjekty, jejichž výše k rozvahovému dni dosahovala částky 818 726 tis. Kč, tj. 49,94 % majetku Fondu.

Dalšími položkami jsou pohledávky za bankami ve výši 476 279 tis. Kč, tj. 29,05 % majetku Fondu a účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 344 384 tis. Kč, tj. 21,01 % majetku Fondu. Bližší specifikace jednotlivých položek je zahrnuta v příloze k účetní závěrce.

4.2 Informace o skladbě a změnách skladby majetku fondu

SKLADBA MAJETKU FONDU K 31. 12. 2021

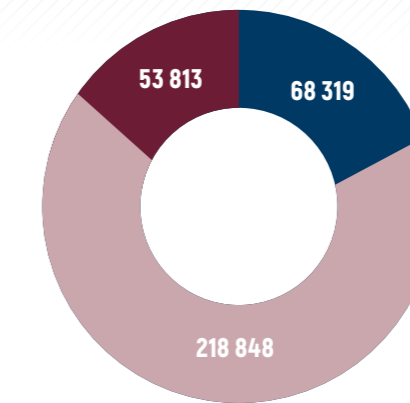
v tis. Kč



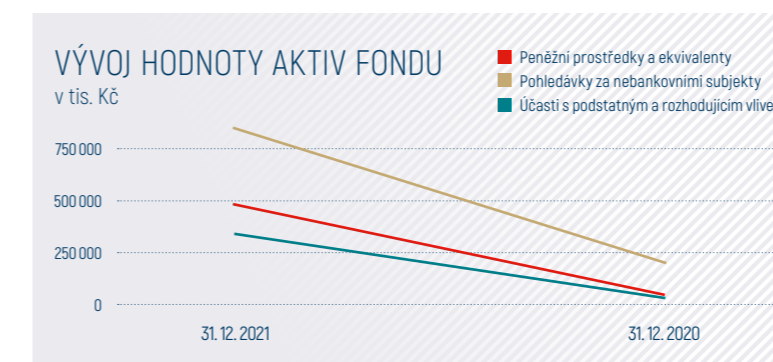
- Pohledávky za bankami
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

SKLADBA MAJETKU FONDU K 31. 12. 2020

v tis. Kč



- Pohledávky za bankami
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem



SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Peněžní prostředky a ekvivalenty	476 345	68 319
Pohledávky za nebankovními subjekty	818 726	218 848
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	344 384	53 813
Náklady a příjmy příštích období	44	0
Aktiva celkem	1 639 499	340 980

5 Vývoj hodnoty a počtu investičních akcií

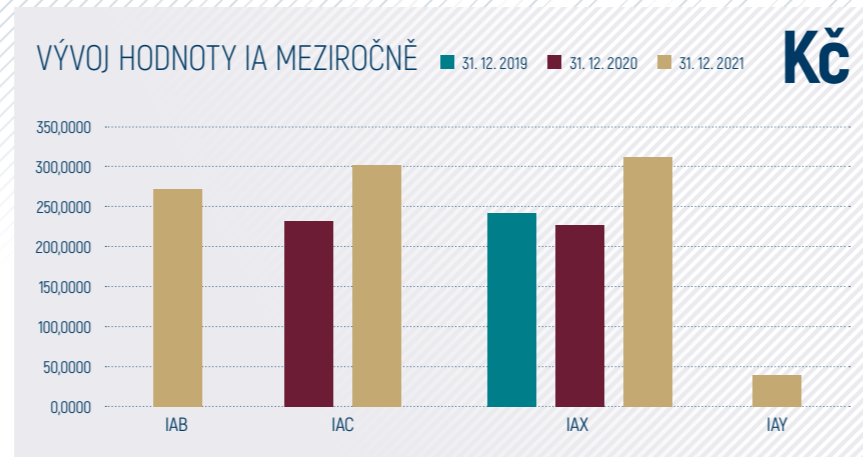
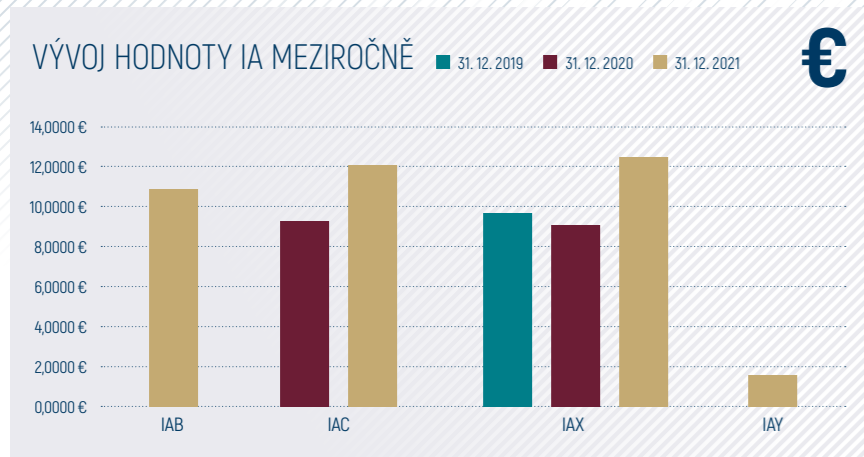
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. evidoval v účetním období následující druhy investičních akcií, přičemž v účetním období vydával pouze 3 druhy investičních akcií – IAC, IAX a IAY.

INVESTIČNÍ AKCIE IAA	0 ks (2020: 0 ks)	INVESTIČNÍ AKCIE IAC	2 677 366 ks (2020: 968 659 ks)	INVESTIČNÍ AKCIE IAX	27 526 ks (2020: 10 070 ks)
Vydané akcie IAA	0 ks	Vydané akcie IAC	1 708 707 ks	Vydané akcie IAX	17 456 ks
Odkoupené akcie IAA	0 ks	Odkoupené akcie IAC	0 ks	Odkoupené akcie IAX	0 ks
ISIN	CZ0008043916	ISIN	CZ0008043932	ISIN	CZ0008043940
INVESTIČNÍ AKCIE IAB	0 ks (2020: 0 ks)	INVESTIČNÍ AKCIE IAD	0 ks (2020: 0 ks)	INVESTIČNÍ AKCIE IAY	100 000 ks (2020: 0 ks)
Vydané akcie IAB	0 ks	Vydané akcie IAD	0 ks	Vydané akcie IAY	100 000 ks
Odkoupené akcie IAB	0 ks	Odkoupené akcie IAD	0 ks	Odkoupené akcie IAY	0 ks
ISIN	CZ0008043924	ISIN	CZ0008045796	ISIN	CZ0008043957

V jednotkách měny	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál celkem	1 079 637 093 Kč	246 959 448 Kč	2 499 770 Kč
Fondový kapitál na IAB	10 854 555,08 €	-	-
Počet vydaných akcií IAB	0*	-	-
Hodnota investiční akcie IAB	10,8545 €	-	-
Fondový kapitál na IAC	32 081 043,59 €	9 313 750,20 €	-
Počet vydaných akcií IAC	2 677 366	968 659	-
Hodnota investiční akcie IAC	11,9951 €	9,6150 €	-
Fondový kapitál na IAX	336 505,39 €	96 021,13 €	98 377,41 €
Počet vydaných akcií IAX	27 526	10 070	10 070
Hodnota investiční akcie IAX	12,2250 €	9,5353 €	9,7693 €
Fondový kapitál na IAY	156 580,28 €	-	-
Počet vydaných akcií IAY	100 000	-	-
Hodnota investiční akcie IAY	1,5658 €	-	-

V Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál celkem	1 079 637 093 Kč	246 959 449 Kč	2 499 770 Kč
Fondový kapitál na IAB	269 844 239 Kč	-	-
Počet vydaných akcií IAB	0*	-	-
Hodnota investiční akcie IAB	269,8429	-	-
Fondový kapitál na IAC	797 534 744 Kč	244 439 374 Kč	-
Počet vydaných akcií IAC	2 677 366	968 659	-
Hodnota investiční akcie IAC	298,1982	252,3457	-
Fondový kapitál na IAX	8 365 524 Kč	2 520 075 Kč	2 499 770 Kč
Počet vydaných akcií IAX	27 526	10 070	10 070
Hodnota investiční akcie IAX	303,9135	250,2539	248,2393
Fondový kapitál na IAY	3 892 586 Kč	-	-
Počet vydaných akcií IAY	100 000	-	-
Hodnota investiční akcie IAY	38,9258	-	-

* Počet akcií IAB, které mají být vydány a k 31. 12. 2021 již participují na hospodaření fondu: 1 000 000 ks.
 Devizový kurz k 31. 12. 2019 byl 25,410 CZK/EUR.
 Devizový kurz k 31. 12. 2020 byl 26,245 CZK/EUR.
 Devizový kurz k 31. 12. 2021 byl 24,860 CZK/EUR.



6 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období

V rozhodném období nejsou evidovány spory, ve kterých by předmět majetku převyšoval 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

7 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

8 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, na úrovni nárokové složky odměny (mzda) a nenárokové složky odměny (výkonnostní

odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- a) Členové představenstva a dozorčí rady,
- b) Fond manažeři

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Čísla o odměnách uvedena níže jsou pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům přiřaditelné k činnosti daných zaměstnanců na úkolech spojených s Fondem. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBŇNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU

ODMĚNA VYPLACENÁ OBHOSPODAŘOVATELEM V JEDNOTKÁCH Kč	31. 12. 2021
Pevná složka odměn	124 290
Pohyblivá složka odměn	0
Počet pracovníků	4
Počet vedoucích osob	4
Odměny za zhodnocení kapitálu	0

ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBŇNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÉ OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU

ODMĚNA VYPLACENÁ OBHOSPODAŘOVATELEM V JEDNOTKÁCH Kč	31. 12. 2021
Odměny pracovníkům	0
Počet pracovníků	3
Odměny vedoucím osobám	63 908
Počet vedoucích osob	4
Odměny za zhodnocení kapitálu	0

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

9 Údaje o kontrolovaných osobách

Ve vztahu k Fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

10 Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu

Aktiva Fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování podílových listů jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu je detailně popsán ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efek-

tivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

11 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Portfolio manažer:	Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.
Datum narození:	28. prosince 1981
Výkon činnosti portfolio manažera:	1. září 2021 – 31. prosince 2021

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

12 Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název	Komerční banka, a.s.
IČO:	45317054
Sídlo:	Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1
Výkon činnosti depozitáře:	celé účetní období

Komerční banka, a.s. vykonává pozici depozitáře Fondu celé účetní období.

13 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

14 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

15 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovně-právních vztahů.

Fond v účetním období nenabyl vlastní akcie ani podíly.

16 Informace, týkající se obchodu zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

17 Významné události v průběhu účetního období

Pandemie covid-19

Od roku 2020 je svět významně ovlivněn šířením virového onemocnění covid-19, které bylo označeno v průběhu roku 2020 Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru v počátcích pandemie zavedly lokální vlády řadu restriktivních opatření, včetně omezení volného pohybu osob s výjimkou nezbytně nutných úkonů. Většina obchodních provozoven s výjimkou nezbytně nutných prodejen, např. lékárny, potraviny, byly uzavřeny. Ně- která zařízení byla nucena přerušit provoz v návaznosti na zamezení shlukování větší skupiny obyvatel, např. restaurační zařízení a školy. Jelikož ke dni vydání této výroční zprávy probíhá v České republice, i celkově ve světě, několikatá vlna šíření koronaviru, která je ale zároveň doprovázena plošným očkováním, klíčovými parametry pro další vývoj ekonomické situace bude přístup vlády v nadcházejících obdobích. Dalším klíčovým parametrem pro možný negativní vývoj je především i segment, ve kterém ta která společnost působí. Některé segmenty jsou touto pandemií postíženy méně, např. potravinářství, jiné segmenty více, např. drobní živnostníci, řemeslníci apod.

Segmentem, ve kterém Fond působí, je segment nemovitého trhu. I v minulosti se ukázalo, že dopady krizí se na nemovitostním trhu promítají teprve s odstupem několika let, očekává se tedy, že ani tzv. koronakrize nebude výjimkou. Z toho důvodu statutární orgány Fondu v uplynulém roce pozorně sledovaly vývoj nákazy a související nařízení a doporučení vlády a státních orgánů a jednaly v jejich souladu tak, aby nedošlo k ohrožení provozu Fondu. V důsledku možnosti práce z domova a použití internetových a telefonických prostředků, nedošlo k výraznějšímu omezení fungování Fondu a pro případ opakovaného, či alespoň podobného vývoje restriktivních opatření, statutární orgán Fondu neočekává, že by provoz Fondu měl být ohrožen a naopak byl ke konci účetního období očekávaný dopad koronakrize na Fond vyhodnocen jako minimální. Jak se začalo v průběhu účetního období ukazovat, dopad koronaviru na segment nemovitého trhu byl více než pozitivní. Hypoteční úrokové sazby byly nízké, lidé měli potřebu se zajistit proti rizikům a investovali do nemovitostí v míře větší, než v období před koronakrizí. Z tohoto důvodu Fond nepocítil negativní důsledky krize s ohledem na své výsledky hospodaření. Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

Obhospodařovatel dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Tato výroční zpráva tedy byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samostatné Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/ nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Investice

Po datu účetní závěrky došlo k akvizici pozemků v Rokycanech, v souvislosti s čímž rovněž došlo k poskytnutí úvěru společnosti ARETE Theta s.r.o. za účelem nabytí pozemků a staveb v této oblasti.

Rovněž došlo k poskytnutí vnitroskupinového úvěru společnosti Arete Beta SK za účelem nabytí logistické haly v oblasti Beluša, Slovensko. Následně po poskytnutí úvěru byl poskytnut rovněž příspěvek mimo základní kapitál společnosti Arete Beta SK. Úvěr byl poskytnut také společnosti Arete Omega SK za účelem nabytí pozemků pro realizaci projekt developmentu v Trenčíně, Slovensko.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze, dne 09. 05. 2022





**Příloha č. 1
ZPRÁVA AUDITORA
K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU**



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 Pobežní 1a
 186 00 Praha 8
 Česká republika
 +420 222 123 111
 www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací

KPMG Česká republika Audit, s.r.o. společnost s ručním omezením a člen globální sítě nezávislých členských společností KPMG sdružených ve KPMG International Limited, anglické právní společnosti s ručním omezením zárukou. Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24185 IČO 49619187 DIČ CZ099001996 ID datové schránky: 693gta



v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použít předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože



součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

Naši povinnosti je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 9. května 2022

KPMG Česká republika Audit
 KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 Evidenční číslo 71

Veronika Strolená
 Ing. Veronika Strolená
 Partner
 Evidenční číslo 2195



Příloha č. 2 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

ROZVAHA k 31. 12. 2021

AKTIVA

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2021		Suma	31. 12. 2020		Suma
		Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.5.12	476 279	66	476 345	68 253	66	68 319
v tom: a) splatné na požádání		476 279	66	476 345	68 253	66	68 319
Pohledávky za nebankovními subjekty	6.5.13	818 726	0	818 726	218 848	0	218 848
b) ostatní pohledávky		818 726	0	818 726	218 848	0	218 848
Účasti s rozhodujícím vlivem	6.5.14	344 384	0	344 384	53 813	0	53 813
Náklady a příjmy příštích období	6.5.15	44	0	44	0	0	0
Aktiva v členění na investiční / neinvestiční		1 639 433	66		340 914	66	
Aktiva celkem		1 639 499			340 980		

PASIVA

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2021		Suma	31. 12. 2020		Suma
		Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	6.5.16	149 384	0	149 384	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	6.5.17	0	0	0	81 640	0	81 640
b) ostatní závazky		0	0	0	81 640	0	81 640
Ostatní pasiva	6.5.18	656 639	0	656 639	11 833	0	11 833
Výnosy a výdaje příštích období	6.5.18	30	0	30	0	0	0
Rezervy	6.5.18	35	0	35	0	0	0
b) na daně		35	0	35	0	0	0
Cizí zdroje celkem		806 088	0	806 088	93 473	0	93 473
Základní kapitál	6.5.20	0	100	100	0	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	0	100	100
Kapitálové fondy	6.5.20	0	0	0	254 112	0	254 112
Oceňovací rozdíly	6.5.20	0	0	0	- 494	0	- 494
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	6.5.20	0	- 34	- 34	5	- 34	- 29
Zisk nebo ztráta za účetní období	6.5.8	0	0	0	- 6 182	0	- 6 182
Vlastní kapitál celkem	6.5.20	0	66	66	247 441	66	247 507
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	6.5.19	833 345	0	833 345	0	0	0
Pasiva v členění na investiční / neinvestiční		1 639 433	66		340 914	66	
Pasiva celkem		1 639 499			340 980		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31. 12. 2021

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
		Investiční	Neinvestiční	Investiční	Neinvestiční
1	6.5.1	13 593	0	9 323	0
2	6.5.2	- 3 469	0	- 281	0
4	6.5.3	9 310	0	2 625	0
5	6.5.4	- 16 305	0	- 2 500	0
6	6.5.5	178 437	0	- 8 987	0
7	6.5.6	35	0	0	0
8	6.5.6	- 303	0	0	0
9	6.5.7	- 8 774	0	- 6 362	0
	6.5.7	- 827	0	0	0
		- 618	0	0	0
		- 209	0	0	0
	6.5.7	- 7 947	0	- 6 362	0
19	6.5.8	172 524	0	- 6 182	0
23	6.5.9	- 35	0	0	0
24		172 489	0	- 6 182	0
Z toho:					
Zisk nebo ztráta vztahující se k čistým aktivům připadajícím na držitele investičních akcií		172 489	0	0	0

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 OD 31. 12. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	VH b.o.	Nerozd. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2020	100	- 494	254 112	- 6 182	- 29	247 507
Dopad aplikace IFRS na účetní nástroje	0	494	- 254 112	6 182	-5	- 247 441
Zůstatek k 1. 1. 2021	100	0	0	0	- 34	66
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	0	0	0	- 34	66
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	VH b.o.	Nerozd. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	100	- 94	2 579	- 34	5	2 556
Ostatní změny	0	- 400	251 533	0	0	251 133
Rozdělení zisku min. období	0	0	0	34	- 34	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	- 6 182	0	- 6 182
Zůstatek k 31. 12. 2020	100	- 494	254 112	- 6 182	- 29	247 507
z toho: investiční	0	- 494	254 112	- 6 182	5	247 441
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Pozn.,	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté přísliby a záruky	6.5.13	516 946	70 164
Ostatní změny	6.5.21	1 639 499	340 980
Rozdělení zisku min. období	6.5.16	596 864	23 621



Příloha č. 3
ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.
Příloha řádné účetní závěrky

za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

2 PŘÍLOHA Č. 3 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU

2.1 OBECNÉ INFORMACE

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 03. 2019. Povolení k činnosti investičního fondu bylo uděleno dne 15. března 2019 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka запиše investiční fond s právní subjektivitou podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 01. 09. 2021 společnosti Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

V období od 01. 01. 2021 do 31. 08. 2021 Fond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti AVANT investiční společnost a.s., IČO: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond neměl v účetním období zaměstnance.

Fond neneviduje žádný podfond.

Sídlo Fondu:

náměstí 14. října 642/17

150 00 – Praha 5, Smíchov

Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. 12. 2021:

Statutární orgán:

Člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s.

IČO 275 90 241 do 15. 09. 2021

Při výkonu funkce zastupuje

Pavel Hoffman

Zmocněný zástupce

Člen představenstva

Winstor investiční společnost a.s.

od 15. 9. 2021

Při výkonu funkce zastupuje

Ing. Et Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

od 15. 9. 2021

Pověřený zmocněnec

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady **Mgr. Lubor Svoboda, MBA** **od 01. 01. 2021**

Místopředseda dozorčí rady **Róbert Idés** **od 01. 01. 2021**

Místopředseda dozorčí rady **Martin Konečný** **od 01. 01. 2021**

Člen dozorčí rady **Ing. Tomáš Novotný** **od 01. 01. 2021**

Člen dozorčí rady **Mgr. Alica Koblůvká** **od 21. 12. 2021**

Člen dozorčí rady **Miroslav Barnáš** **od 21. 12. 2021**

Změny provedené ve sledovaném období v obchodním rejstříku:

Zrušení institutu statutárního ředitele a jeho náhrada za představenstvo k 01. 01. 2021.

Zrušení institutu správní rady a jeho náhrada za dozorčí radu k 01. 01. 2021.

Změna pověřených zmocněnců člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s. z JUDr. Petr Krátký na Pavel Hoffman ke dni 10. 02. 2021.

Změna adresy člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s. k 03. 09. 2021.

Výmaz člena dozorčí rady Karla Bartese k 03. 09. 2021.

Změna člena představenstva z AVANT investiční společnost, a.s. na Winstor investiční společnost a.s. k 15. 09. 2021.

Změna počtu členů dozorčí rady na 6 ke dni 21. 12. 2021.

K 31. 12. 2021 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

Osoba auditora:

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a

186 00 Praha 8

IČO 496 19 187

Investiční strategie:

Fond podléhá regulačním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. 8. 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Fond za účelem dosažení investičních cílů může investovat do

majetkových hodnot v souladu se Statutem Fondu. Při investování do akcií, obchodních podílů, resp. jiných forem účasti v obchodních společnostech nebo družstvech, Fond zohledňuje zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Fond je oprávněn investovat do majetku jak v eurech (EUR) a českých korunách (CZK), tak i případně jiných měnách, které jsou zákonným platidlem v některé ze zemí Evropské unie.

Depozitář:

Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1, IČO 453 17054, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze B 1360 vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy za celé účetní období.

2.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních a investičních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění

pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Zároveň vyhláška č. 501/2002 Sb. v § 4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

V souladu se zákonem o účetnictví nevznikla Fondu povinnost konsolidace účetní závěrky, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále jako „účetní období“).

2.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

2.3.1 METODY ÚČINNÉ OD 01. 01. 2021

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a 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 výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Nově od 1. 1. 2021 Fond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

- Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované I) naběhlou hodnotou, II) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, III) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z ne-splacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z ne-splacené částky jistiny.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto

metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky; - rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejech nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akci. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech i)-v). Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úroveň:

- **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 (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);

- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

V případě Fondu je investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k 31. prosinci každého kalendářního roku (rozvahový den), přičemž často bývá přezkoumáván při větších změnách v portfoliových společnostech, v některých případech několikrát do roka.

Klasifikace vydaných cenných papírů

V souladu se standarde IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou dále vykazány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykazány jako závazek (viz bod c) této kapitoly].

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změni obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2021 Fond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

I. Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce **“6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”**.

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou definovány ve statutu Fondu.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek,

případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce “6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”, případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 31. 12. 2021 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako “odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvázně a bez nátlaku”.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Fondu management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody majetkové.

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Fond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

II. Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „1. Výnosy z úroků a podobné výnosy“ ve výkazu zisku a ztráty.

c) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává šest druhů investičních akcií. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na Fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabytí investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet fondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku “4. Ostatní pasiva” jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce “ 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazovány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány jako závazek.

Fond splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

K 31. 12. 2021 Fond vlastní šest tříd investičních akcií, přičemž nesplňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvu položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

d) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí. Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na aktuálním principu.

e) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným ke konci každého měsíce účetního období a rovněž k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako “6. Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

f) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením nezdaniitelných výnosů a je dále upraven o slevy na dani v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných 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. V podmínkách Fondu může vzniknout odložená daň z titulu změny v ocenění investičního majetku a je o ní účtováno rozvahově.

g) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

h) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let. V průběhu účetního období došlo ke změnám účetních metod účtování a vykazování přeceňování reálných hodnot majetku Fondu dle IFRS 9 a vykazování investičních nástrojů v cizích zdrojích v souladu s IAS 32.

I) Regulační požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář – Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

2. 3. 2 METODY ÚČINNÉ DO 31. 12. 2020

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a 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 výplaty nebo převzetí oběživa,

den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé z banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

b) Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond investuje prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech do nemovitostí (“do nemovitostních společností”).

Fond investuje nepřímo do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Počáteční ocenění

Účasti s rozhodujícím vlivem se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i ve-
dlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. Investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány nezávislým znalcem nebo Administrátorem. K ocenění na čtvrtletní bázi je použito nezávislé znalecké ocenění hlavních majetkových složek “Nemovitostních společností”, provedené vždy alespoň ke konci kalendářního roku.

Nezávislé znalecké ocenění ke konci roku Administrátor využívá pro ocenění ke konci příslušného kalendářního roku a pro následující tři kalendářní čtvrtletí.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

Administrátor zajistí externí znalecké ocenění hodnoty Nemovitostí v případě nabytí anebo pozbytí vlastnického práva k Nemovitosti za podmínek ZISIF.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu majetkové hodnoty v majetku fondu, na základě předešlého oznámení správní radě fondu, provede Administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku fondu jako mimořádné ocenění.

Způsob investování fondu je podrobněji popsán ve Statutu fondu.

c) Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává pět druhů investičních akcií. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru.

Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na Fondovém kapitálu připadající na investiční akcie.

Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Fondu.

V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet fondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. "Kapitálové fondy" obsahují fondy, které jsou tvořeny vydáváním investičních akcií. Jedná se o účetní hodnotu zaknihovaných kusových investičních akcií fondu.

Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insol-

venční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

d) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

e) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

f) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných 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. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny v ocenění účastí.

g) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

h) Regulatorní požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – Komerční banka, a.s. dohlíží v souladu se ZISIF na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

2.4 DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V účetním období nedošlo k opravám chyb minulých účetních období.

V návaznosti na aplikaci IFRS pro finanční nástroje od 1. 1. 2021 došlo k následujícím změnám účetních metod a postupů.

IFRS

a) IFRS 9

Změna týkající se účtování a vykazování přeceňování se týká zavedení metodiky IFRS do finančních nástrojů novelou vyhlášky č. 501/2002 Sb., od 1. 1. 2021. Do 31. 12. 2020 byly finanční nástroje přeceňovány na reálnou hodnotu, přičemž toto přecenění bylo účtováno rozvahově a vykázáno do položky "13. Oceňovací rozdíly" na rozvaze. Spolu se změnou účetní metodiky došlo ke změně účtování z rozvahového na výsledkové, přičemž se nově od 1. 1. 2021 vyazuje přecenění finančních nástrojů v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací" ve výkazu zisku a ztráty.

b) IAS 32

K 1. 1. 2021 rovněž došlo ke změně ve vykazování investičních nástrojů. Dle IAS 32 musí být investiční nástroje, které lze chápat jako závazek, rovněž vykazovány jako cizí zdroje. Investiční akcie vydávané fondem, které byly do 31. 12. 2020 vykazovány v rámci položky "12. Kapitálové fondy", jsou s účinností od 1. 1. 2021 vykazovány v souvislosti s mezinárodním účetním standardem IAS 32, kterým jsou finanční instituce povinny se od tohoto data řídit, a který nově zavedl vykazování investičních akcií jako cizí zdroje, na závazcích. Účetní jednotka k tomu tedy přistoupila v souladu s tímto mezinárodním účetním standardem tak, že do 31. 12. 2020 byly závazky z titulu investičních akcií účtovány do položky "12. Kapitálové fondy" a od 1. 1. 2021 se vedení Fondu rozhodlo tuto položku včetně souvisejících položek vlastního kapitálu vykazovat v plné výši v položce „Čistá hodnota aktiv náležící držitelům investičních akcií“.

Čistý dopad z přechodu na IFRS na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS na položky vlastního kapitálu k 1. lednu 2021:

v tis. Kč	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1. 1. 2021
Vlastní kapitál	
Konečný zůstatek k 31. 12. 2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31. 12. 2020)	247 507
Reklasifikace položek Oceňovací rozdíly, Kapitálové fondy, Výsledek hospodaření za běžné období a Neuhrazená ztráta do položky Čistá hodnota aktiv náležející podilníkům	-247 441
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2021 (dle IFRS 9)	66

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků podle Vyhlášky účinné do 31. 12. 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. 1. 2021:

v tis. Kč k 1. 1. 2021	Původní klasifikace CAS do 31. 12. 2020	Nová klasifikace IFRS 9	Původní účetní hodnota dle CAS do 31. 12. 2020	Nová účetní hodnota IFRS 9
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	Naběhlá hodnota	FVTPL	68 319	68 319
Pohledávky za nebankovními subjekty	Naběhlá hodnota	FVTPL	218 848	218 848
Účasti s rozhodujícím vlivem	AFS	FVTPL	53 813	53 813
Ostatní aktiva	FVTPL, naběhlá hodnota	FVTPL	0	0
Finanční aktiva celkem			340 980	340 980

v tis. Kč k 1. 1. 2021	Původní klasifikace CAS do 31. 12. 2020	Nová klasifikace IFRS 9	Původní účetní hodnota dle CAS do 31. 12. 2020	Nová účetní hodnota IFRS 9
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	Naběhlá hodnota	FVTPL	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	Naběhlá hodnota	FVTPL	81 640	81 640
Ostatní pasiva	FVTPL, naběhlá hodnota	FVTPL	11 833	11 833
Finanční závazky celkem			93 474	93 474

2.5 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – INVESTIČNÍ ČÁST

2.5.1 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	13 593	9 079
Výnosy z úroků z bankovních účtů	0	244
Čistý úrokový výnos celkem	13 593	9 323

Všechny výnosy byly realizovány na území České republiky a Slovenska.

2.5.2 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček	3 469	281
Čistý úrokový náklad celkem	3 469	281

Součástí nákladových úroků z přijatých úvěrů a zápůjček jsou úroky z úvěru od spřízněné osoby ARETE Podfond CEE II ve výši 1523 tis. Kč, který byl v účetním období plně splacen. Druhou částí nákladových úroků z přijatých úvěrů jsou úroky z úvěru od Raiffeisenbank a.s., které dosahovaly výše 1946 tis. Kč.

2.5.3 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2021	2020
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	9 310	2 625
Výnosy z poplatků celkem	9 310	2 625

2.5.4 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	87	19
Poplatky z úvěrového účtu	746	0
Náklady na vstupní a výstupní poplatky	5 635	2 481
Provize distributorům	9 837	0
Náklady na poplatky a provize celkem	16 305	2 500

2.5.4.1 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2020
Ztráty z derivátových operací	-4	-74
Zisky/ztráty z přecenění majetkových účastí	172 186	0
Zisky/ztráty z kurzových rozdílů	6 255	-8 913
Zisk z finančních operací	178 437	-8 987

Všechny zisky byly realizovány na území České republiky a Slovenska.

2.5.4.2 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Ostatní provozní výnosy	35	0
Ostatní provozní náklady	-303	0
Celkem	-268	0

2.5.4.3 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Odměna statutárního auditora	534	169
Odměna obhospodařovatelů	1 433	1 200
Odměna administrace	1 114	
Odměna za úpis	235	18
Služby depozitáře	697	697
Znalecké posudky	274	18
Právní poradenství	2 083	389
Propagace a reklama	238	3 651
Poradenství a konzultace	150	71
Ostatní daně a poplatky	2	76
Ostatní správní náklady	1 187	73
Osobní náklady	827	0
Celkem	8 774	6 362

V souladu s depozitářskou smlouvou za činnost depozitáře, kterou za účetní období vykonávala Komerční banka a.s., platil Fond poplatek, který činil v průměru 58 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 697 tis. Kč (2020: 697 tis. Kč). Náklady Fondu za činnost obhospodařovatele činily za účetní období částku 1433 tis. Kč (2020: 1200 tis. Kč).

Ostatní daně a poplatky zahrnují správní poplatky ve výši 1 tis. Kč (2020: 72 tis. Kč).

Přepočtený počet zaměstnanců k 31. 12. 2021	
Zaměstnanci	0
Členové dozorčí rady	6

2.5.4.4 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění ve výši 172 489 tis. Kč (2020: -6 182 tis. Kč) v investiční části, který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztrát minulých období. Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění 0 tis. Kč (2020: -5 tis. Kč) v neinvestiční části. Nerozdělený zisk a ztráty z předchozích období dosahovaly v účetním období výše -6 182 tis. Kč v investiční části a - 29 tis. Kč v neinvestiční části (2020: -33 tis. Kč).

2.5.4.5 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond dosáhl ve sledovaném období zisku po zdanění ve výši 172 489 tis. Kč (2020: - 6 182 tis. Kč) a splatná daň tedy dosáhla výše 35 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

Splatná daň v tis. Kč	2021	2020
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním bez vlivu IFRS	172 524	-6 182
Nezdanitelné výnosy	172 180	0
Nedaňové náklady	357	0
Slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky upravující základ daně	0	0
Základ daně	701	0
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky upravující základ daně	0	0
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	701	0
Sazba daně	5 %	5 %
Daň z příjmů	35	0

2.5.4.6 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložené daně z příjmů jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Fond ve sledovaném období účtoval o odloženém daňovém závazku ve výši 0 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

2.5.4.7 ČLENĚNÍ POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY PODLE ZEMĚPISNÝCH SEGMENTŮ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2020
Segment	Česká republika	Slovensko	Česká republika	Slovensko
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5 329	8 264	9 006	317
Náklady na úroky a podobné náklady	-3 469	0	-281	0
Výnosy z poplatků a provizí	9 310	0	2 625	0
Náklady na poplatky a provize	-8 421	0	-2 500	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	184 442	-6 005	-8 987	0
Správní náklady	-16 433	-225	-6 362	0
Ostatní provozní výnosy	35	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-303	0	0	0
Celkem	170 490	2 034	-6 499	317



2.5.4.8 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech – investiční část	476 279	68 253
Zůstatky na běžných účtech neinvestiční část	66	66
Pohledávky za bankami celkem	476 345	68 319

Pohledávky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

2.5.4.9 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond ve sledovaném účetním období evidoval následující pohledávky z obchodních vztahů, které vznikly za nebankovními subjekty:

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Arete Kappa SK s.r.o.	254 893	218 848
ARETE Kappa s.r.o.	152 109	0
ARETE Omega s.r.o.	177 534	0
ARETE Lambda s.r.o.	119 627	0
Arete Omega SK s.r.o.	2 534	0
ARETE Property s.r.o.	19 898	0
Arete Sigma SK s.r.o.	92 131	0
Poskytnuté úvěry celkem	818 726	218 848

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny ve FVTPL.

Ve sledovaném období byly poskytnuty a přijaty následující přísliby úvěrů:

Poskytnuté přísliby v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté přísliby a záruky	516 946	70 164
Poskytnuté přísliby celkem	516 946	70 164

2.5.4.10 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 v tis. Kč
ARETE Kappa s.r.o.	053 46 096	100 %	10 073	38 187
Arete Kappa SK s.r.o.	519 68 029	100 %	52 689	60 024
ARETE Omega s.r.o.	053 45 936	100 %	50 253	160 285
Arete Omega SK s.r.o.	519 67 871	100 %	2 847	2 184
Arete Sigma SK s.r.o.	519 69 424	100 %	51 414	55 482
ARETE Lambda s.r.o.	053 45 197	100 %	3 260	26 937
Arete Lambda SK s.r.o.	519 67 375	100 %	943	681
Arete Beta SK s.r.o.	505 91 240	100 %	610	340
ARETE Omikron s.r.o.	116 76 744	100 %	201	88
ARETE Theta s.r.o.	116 76 698	100 %	201	88
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	201	88
Celkem			172 692	344 384

ARETE Kappa s.r.o. – sídlo: náměstí 14. Řijna 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Kappa SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 911 09, předmět podnikání: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, koupě zboží za účelem jeho prodeje, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Omega s.r.o. – sídlo: náměstí 14. Řijna 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota k 31.12.2020 v tis. Kč
ARETE Kappa s.r.o.	053 46 096	100 %	73	18
Arete Kappa SK s.r.o.	519 68 029	100 %	52 689	52 542
ARETE Omega s.r.o.	053 45 936	100 %	53	42
Arete Omega SK s.r.o.	519 67 871	100 %	328	217
Arete Sigma SK s.r.o.	519 69 424	100 %	317	212
ARETE Lambda s.r.o.	053 45 197	100 %	60	33
Arete Lambda SK s.r.o.	519 67 375	100 %	177	161
Arete Beta SK s.r.o.	505 91 240	100 %	610	588
Celkem			54 307	53 813

ARETE Omega SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 911 09, předmět podnikání: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, koupě zboží za účelem jeho prodeje, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Sigma SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 911 09, předmět podnikání: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, koupě zboží za účelem jeho prodeje, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Lambda s.r.o. – sídlo: náměstí 14. Řijna 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Lambda SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 911 09, předmět podni-

kání: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, koupě zboží za účelem jeho prodeje, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Beta SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 911 09, předmět podnikání: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, koupě zboží za účelem jeho prodeje, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Omikron s.r.o. – sídlo: náměstí 14. Řijna 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Theta s.r.o. – sídlo: náměstí 14. Řijna 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Zeta s.r.o. – sídlo: náměstí 14. Řijna 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

2.5.4.11 NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období evidoval náklady příštích období ve výši 44 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

2.5.4.12 ZÁVAZKY ZA BANKAMI

Závazky za bankami v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Přijaté úvěry	149 384	0
Závazky za bankami celkem	149 384	0

Jedná se o přijatý úvěr typu umbrella, který k 31. 12. 2021 dosáhl naběhlé výše 149 384 tis. Kč (z toho jistina 148 936 tis. Kč, úroky 448 tis. Kč). Jedná se o úvěr poskytnutý společností Raiffeisenbank a.s., v načerpané výši, úroková sazba je složená z úrokové marže 1,95 % p.a. a hodnoty EURIBOR pro dané úrokové období a datum splatnosti je 30. 9. 2026.

Závazky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

Reálná hodnota této položky je stejná, jako je uvedeno v tabulce výše, přičemž dle IFRS 9 tato položka spadá do úrovně 3.

Přijaté přísliby v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Přijaté přísliby a záruky	596 864	23 621
Přijaté přísliby celkem	596 864	23 621

2.5.4.13 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Závazky vůči nebankovním subjektům v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Přijaté úvěry se splatností do 1 roku	0	81 640
Nebankovní závazky celkem	0	81 640

Závazky za nebankovními subjekty představovaly v roce 2020 přijatý úvěr od ARETE INVEST Podfond CEE II, který byl v průběhu roku 2021 splacen.

2.5.4.14 OSTATNÍ PASIVA

Ostatní pasiva v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodních vztahů	4 947	313
Závazky za zaměstnanci	49	0
Závazky za institucemi soc. a zdrav. pojištění	24	0
Ostatní přímé daně	10	0
DPH	10	0
Dohadné účty pasivní	4 696	221
Závazky z upsání IA	646 903	11 299
Ostatní pasiva celkem	656 639	11 834

Položka daně je složena z netto částky DPH, kde nárok na odpočet tvoří částka 0 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč) a daňová povinnost ve výši 10 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Fond ve vykazovaném období vytvořil rezervy na daň z příjmů ve výši 35 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

2.5.4.15 ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽÍCÍ DRŽITELŮM INVESTITIČNÍCH AKCIÍ

Tato položka nově od 1. 1. 2021 obsahuje položky, které dříve náležely v rozvaze do části vlastního kapitálu a které souvisí s investičními akciemi, které jsou nově posuzovány jako cizí zdroj (viz kapitola 1. 3. 1).

INVESTITIČNÍ AKCIE

Investiční akcie IAA	0 ks (2020: 0 ks)
Vydané akcie IAA	0 ks
Odkoupené akcie IAA	0 ks
ISIN	CZ0008043916
Investiční akcie IAB	0 ks (2020: 0 ks)
Vydané akcie IAB	0 ks
Odkoupené akcie IAB	0 ks
ISIN	CZ0008043924
Investiční akcie IAC	2 677 366 ks (2020: 968 659 ks)
Vydané akcie IAC	1 708 707 ks
Odkoupené akcie IAC	0 ks
ISIN	CZ0008043932
Investiční akcie IAD	0 ks (2020: 0 ks)
Vydané akcie IAD	0 ks
Odkoupené akcie IAD	0 ks
ISIN	CZ0009045796

Investiční akcie IAX	27 526 ks (2020: 10 070 ks)
Vydané akcie IAX	17 456 ks
Odkoupené akcie IAX	0 ks
ISIN	CZ0008043940
Investiční akcie IAY	100 000 ks (2020: 0 ks)
Vydané akcie IAY	100 000 ks
Odkoupené akcie IAY	0 ks
ISIN	CZ0008043957

Postup stanovení hodnoty investičních akcií je popsán ve statutu Podfondu.

Akcionáři Fondu mají veškerá práva spojená s akciemi Fondu, která jim udělují Statut, stanovy Fondu a Zákon o obchodních korporacích, nestanoví-li stanovy Fondu nebo Zákon něco jiného. Akcionáři Fondu se podílejí na fondovém kapitálu Fondu dle pravidel stanovených Statutem, stanovami Fondu, Zákonem a Zákonem o obchodních korporacích. Na každý druh vydaných akcií připadá určitá část fondového kapitálu, jak vyplývá ze Statutu. Veškeré vydané akcie určitého druhu představují stejný podíl na příslušné části fondového kapitálu připadajícího na daný druh akcií.

V účetním období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Součástí položky Čistá hodnota aktiv náležící k investičním akciím je složena z vydaných investičních akcií ve výši 667 528 tis. Kč, z položky nerozdělených zisků a ztrát ve výši – 6 672 tis. Kč a položky výsledku hospodaření v běžném období ve výši 172 489 tis. Kč.

V tis. Kč	31.12.2021
Čistá hodnota aktiv celkem	1 079 637
Fondový kapitál na IAB	269 844
Fondový kapitál na IAC	797 535
Fondový kapitál na IAX	8 365
Fondový kapitál na IAY	3 893

2. 5. 4.16 VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 31. 12. 2021 výše 66 tis. Kč (2020: 66 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2020: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 34 tis. Kč (2020: 34 tis. Kč).

2. 5. 4.17 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond k rozvahovému dni vykázal hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tedy ve výši 1 639 499 tis. Kč (2020: 340 980 tis. Kč).

2. 5. 4.18 PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžité plnění členům statutárního orgánu a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

2. 5. 4.19 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

K 31.12.2021 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	476 345	-	476 345
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	818 726	-	818 726
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	344 384	-	344 384
Finanční aktiva celkem	1 639 455	-	1 639 455

K 31.12.2021 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	149 384	-	149 384
4 Ostatní pasiva	656 639	-	656 639
Finanční aktiva celkem	806 023	-	806 023

2. 5. 4.20 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývajících z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Fondu. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny nemovitosti, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Fondu. Hodnota nemovitého majetku v portfoliu je ovlivněna typem nabývaných nemovitostí (nemovitost s komerčním využitím, bytové domy, pozemky), polohou, technickým stavem a schopností nemovitosti generovat Fondu pravidelné příjmy. Hodnota nemovitostí je zároveň ovlivňována situací na trhu s nemovitostmi a poptávkou po nich.

V případě investic do nemovitostí, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, existuje riziko omezené likvidity takových nemovitostí, dále existuje riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li obchodní společnost, na níž má Fond podíl, do svého majetku stavby výstavbou, existuje ri-

ziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může obchodní společnost vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Fondu (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplátí řádně a včas. Tato rizika Investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Kvalita úvěrového portfolia a náklady na riziko byly ovlivněny prudkým hospodářským poklesem způsobeným pandemií, zůstaly však pevně pod kontrolou, jelikož při jejich poskytování dochází k obezřetnému vyhodnocování ekonomických podmínek v té které společnosti a jejich pravidelnému vyhodnocování s ohledem na budoucí splatnost poskytnutých úvěrů.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu.

K 31. 12. 2021 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	472 349	3 929	476 279
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	0	66	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	818 726	0	818 726
Ostatní aktiva	44	0	44
Účasti s rozhodujícím vlivem	167 199	177 185	344 384
Celkem aktiva	1 458 319	181 180	1 639 499
Závazky vůči bankám	149 384	0	149 384
Závazky z upsání IA	646 878	0	646 878
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	667 528	165 817	833 345
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	66	66
Ostatní pasiva	2 421	7 405	9 826
Celkem pasiva	1 466 211	173 288	1 639 499
Čistá devizová pozice	-7 892	7 892	0

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty – 7 892 tis. Kč k 31. 12. 2021, je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 %, na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA nevýznamný.

K 31. 12. 2020 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	67 883	370	68 253
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	-	66	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	218 848	-	218 848
Účasti s rozhodujícím vlivem	53 720	93	53 813
Celkem aktiva	340 451	529	340 980
Závazky vůči nebankovním subjektům	81 640	-	81 640
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA (Vlastní kapitál – investiční část)	254 112	-6 605	247 507
Vlastní kapitál – neinvestiční část	-	66	66
Ostatní pasiva	11 299	534	11 833
Celkem pasiva	347 051	-6 071	340 980
Čistá devizová pozice	-6 600	6 600	0

Riziko spojené s investicemi do pohledávek

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, vždy však posuzovaném v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou nabývány i za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších ve Statutu zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Riziko spojené s poskytováním úvěrů a zápůjček

S ohledem na možnost Fondu poskytovat ze svého majetku úvěry a zápůjčky hrozí riziko, že dlužník nedodrží svůj závazek a nesplátí poskytnutý úvěr či zápůjčku včas včetně naběhlého příslušenství. Riziko je řízeno prověřováním bonity budoucího dlužníka, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a využíváním zajišťovacích nástrojů (směnka, zástava cenných papírů, nemovitostí apod.), včetně vhodných smluvních ujednání zahrnujících sankce za pozdní splacení.

Riziko spojené s poskytováním úvěrů a zápůjček bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Fondu v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku

ku získat za aktivum v majetku Fondu přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést až k pozastavení odkupování podílových listů. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko do investic, na kterých vážně zástavní nebo jiné právo třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Riziko nedostatečné likvidity se může rovněž projevit neschopností Fondu splácet přijaté úvěry.

Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Následující tabulky obsahují riziko likvidity podle zbytkové splatnosti účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

v tis. Kč – k 31. 12. 2021	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	476 279	-	-	-	-	476 279
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	-	-	-	-	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	818 726	-	-	818 726
Ostatní aktiva	44	-	-	-	-	44
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	344 384	344 384
Celkem aktiva	476 390	-	818 726	-	344 384	1 639 499
Závazky vůči bankám	448	-	148 936	-	-	149 384
Závazky z upsání IA	-	646 903	-	-	-	646 903
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	-	-	-	-	833 345	833 345
Vlastní kapitál – neinvestiční část	-	-	-	-	66	66
Ostatní pasiva	9 766	-	-	-	-	9 766
Celkem pasiva	10 214	646 903	148 936	-	833 446	1 639 499
Gap	466 176	-646 903	669 790	0	-489 028	0
Kumulativní gap	466 176	-180 727	489 063	489 063	0	0

v tis. Kč – k 31.12.2020	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	68 253	-	-	-	-	68 253
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	-	-	-	-	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	-	218 848	-	218 848
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	53 813	53 813
Celkem aktiva	68 319	-	-	218 848	53 813	340 980
Závazky vůči bankám	-	-	-	-	-	-
Závazky vůči nebankovním subjektům	81 640	-	-	-	-	81 640
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA (vlastní kapitál – investiční část)	-	-	-	-	247 441	247 441
Vlastní kapitál – neinvestiční část	-	-	-	-	66	66
Ostatní pasiva	11 833	-	-	-	-	11 833
Celkem pasiva	93 473	-	-	-	247 507	340 980
Gap	-25 154	-	-	218 848	-193 694	-
Kumulativní gap	-25 154	-25 154	-25 154	193 694	-	-

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

k 31. 12. 2021 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	149 384	157 507	0	3 527	14 037	139 943	0
Ostatní závazky	9 766	-	-	9 766	-	-	-
Finanční závazky celkem	159 150	157 707	0	13 293	14 037	139 943	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky, které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky. Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni. Důvodem je skutečnost, že smluvní splatností neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky. Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií obhospodařovaných fondů se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení, případně smluvními ujednáními se subjekty, které mají platební závazky vůči fondu.

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky za bankami	29,05 %	20,04 %
Podíl na aktivech celkem	29,05 %	20,04 %

Riziko pákového efektu

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě derivátu drženého v majetku Fondu. Tzn., že při nízké investici lze dosáhnout velkého zisku, ale i ztráty.

Riziko pákového efektu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

Riziko spočívá v tom, že vypořádání uzavřené obchodní transakce neproběhne tak, jak bylo předpokládáno, např. z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě a tím nedodrží svůj závazek. Riziko spočívá

zejména v možnosti ztráty investiční příležitosti, když vzhledem k tomu, že takřka všechny obchody probíhají formou DVP (delivery versus payment), je riziko přímé ztráty malé.

Riziko zrušení Fondu

Riziko spočívá v tom, že Fond může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Fond zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře nebo pokud ČNB odejme Investiční společnosti povolení k činnosti investiční společnosti. Fond může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Fondu atd. S ohledem na tuto možnost nemá podílník zaručeno, že bude moci být podílíkem Fondu

po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání investora ve Fondu.

V účetním období nic nenasvědčovalo tomu, že by riziko zrušení Fondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Výčet rizik vyplývajících z činnosti Fondu v této příloze k účetní závěrce není vyčerpávající a jedná se pouze o hlavní rizika.

Zbýlá rizika jsou blíže popsána ve Statutu Fondu.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

v tis. Kč – k 31. 12. 2021	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	476 345	-	-	-	476 345
Pohledávky za nebankovními subjekty	818 726	-	-	-	818 726
Celkem aktiva	1295 071	-	-	-	1295 071
Závazky za bankami	148 936	-	-	-	148 936
Celkem pasiva	148 936	-	-	-	148 936

Gap	1146 135	-	-	-	1146 135
Kumulativní gap	1146 135	1146 135	1146 135	1146 135	1146 135

v tis. Kč – k 31. 12. 2020	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	68 319	-	-	-	68 319

Pohledávky za nebankovními subjekty	218 848	-	-	-	218 848
Celkem aktiva	287 167	-	-	-	287 167

Závazky vůči nebankovním subjektům	81 640	-	-	-	81 640
Celkem pasiva	81 640	-	-	-	81 640

Gap	205 527	-	-	-	205 527
Kumulativní gap	205 527	205 527	205 527	205 527	205 527

Následující tabulka je založena na expozici k úrokovým sazbám pro derivátové i nederivátové nástroje k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní strukturu rozvahy podle úrokové citlivosti. Stanovené změny, které nastaly na začátku roku, jsou konstantní v průběhu vykazovaného období, tzn. model je založen na předpokladu, že prostředky uvolněné splacením nebo prodejem úročených aktiv a pasiv budou reinvestovány do aktiv a pasiv se stejnou úrokovou citlivostí a zbytkovou splatností. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkazu zisku a ztráty a na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům investičních akcií účetní jednotky, pokud by korunová a eurová výnosová křivka na počátku příslušného roku skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní úrokové míry by zůstaly nezměněné.

k 31. 12. 2021 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
------------------------	--	--

Dopad na výkaz zisku a ztráty	11 461	- 11 461
-------------------------------	--------	----------

Dopad na čistou hodnotu aktiv náležících podílníkům	11 461	- 11 461
---	--------	----------

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a závazky, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze Fondu.

Operační rizika

V rámci řízení operačních rizik se v rámci Fondu uplatňuje systém permanentní supervize sestávající z pravidelných kontrol, jejichž nastavení a výkon jsou ověřovány a hodnoceny oddělením riziku. Získané poznatky jsou pravidelně vyhodnocovány a poskytovány statutárnímu orgánu Fondu, které přijímá strategická rozhodnutí v oblasti řízení operačních rizik. Hodnocení operačních rizik je také součástí procesu schvalování nových projektů.

2. 5. 4.21 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

a) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Finanční aktiva - k 31.12.2021 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	476 345	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	818 726

Účasti s rozhodujícím vlivem			
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	344 384
Finanční závazky k 31. 12. 2021 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	-	149 384	-
Finanční aktiva - k 31. 12. 2020 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	68 319	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	218 848
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	53 813
Finanční závazky k 31. 12. 2020 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	-	-	-
Závazky vůči nebankovním subjektům	-	81 640	-

(I) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(II) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhad reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím

úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hdonoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V ostatních případech je reálná hodnota určena aplikací techniky tržního srovnání pomocí porovnatelných tržních multiplikátorů pro výnosy a EBITDA. Oceňovací model je založen na tržních multiplikátorech odvozených od kotovaných cen porovnatelných společností k dané investici a očekávaných výnosů a EBITDA dané investice. Odhad je upraven o efekt neobchodovatelnosti dané investice a o čistý dluh dané investice. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Závazky vůči bankám a druž. záložnám

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných zá-

vazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci heirarchie reálných hodnot:

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 31. 12. 2021	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za bankami	818 726	Diskontované peněžní toky	Marže	3 - 3,5%
Účasti s rozhodujícím vlivem	344 384	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	5 - 7%

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč	Marže 3 - 3,5%	Marže +1%	Marže -1%
Pohledávky za nebank.subjekty	818 726	47 944	-47 944

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč						
Změna výše nájmu						
Změna výše reálné hodnoty	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%	
Změna výnosové míry nemovitostí	-0.50%	14 916	42 262	67 122	94 468	121 814
	-0.25%	-22 374	4 972	29 832	57 178	82 038
	0.00%	-49 720	-27 346	0	22 374	49 720
	0.25%	-84 524	-57 178	-34 804	-12 430	12 430
	0.50%	-111 870	-87 010	-64 636	42 262	-19 888

e) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

K 31. 12. 2021 v tis. Kč	Pohledávky za nebank.subj.	Majetkové účasti
Zůstatek k 1.1.	218 848	53 813
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	13 593	172 186
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	746 189	118 385
Pokles	159 904	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 31. 12.	818 726	344 384

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 31.12.2021 ani k 31.12.2020 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

2. 5. 4.22 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - a. ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládaním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - b. má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - c. spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo

nepřímo takovýto jednatel.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

V účetním období Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč - k 31. 12. 2021	31. 12. 2021
Poskytnuté úvěry	818 726
Majetkové účasti	344 384
Vydané investiční akcie	-5 171
Ostatní pasiva	-5 599

v tis. Kč - k 31. 12. 2021	31. 12. 2020
Úrokový výnos	13 593
Úrokový náklad	-1 529
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	-7 885

Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč - k 31. 12. 2020	31. 12. 2020
Poskytnuté úvěry	218 848
Majetkové účasti	53 813
Přijaté úvěry	-81 640
Vydané investiční akcie	-2 643

v tis. Kč - k 31. 12. 2020	31. 12. 2020
Úrokový výnos	9 079
Úrokový náklad	-281
Provize za zprostředkování investice	-2 481

Vývoj pohledávek v tis. Kč - k 31. 12. 2021	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
ARETE Lambda s.r.o.	-	125 893	6 266	119 627
ARETE Omega s.r.o.	-	235 695	58 161	177 534
ARETE Kappa s.r.o.	-	167 190	15 081	152 109
Arete Kappa SK s.r.o.	218 848	60 887	24 842	254 893
Arete Omega SK s.r.o.	-	5 202	2 668	2 534
Arete Sigma SK s.r.o.	-	144 558	52 427	92 131
ARETE Property s.r.o.	-	20 357	459	19 898
Vývoj poheldávek celkem	218 848	759 782	159 904	818 726

2. 5. 4.23 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Pandemie Covid-19

Rok 2021 byl významně ovlivněn šířením virového onemocnění COVID-19, které bylo označeno v průběhu roku 2020 Světovou zdravotnickou organizací za globální pandemii.

V reakci na zdravotní rizika a rychlé šíření viru zavedly lokální vlády řadu restriktivních opatření, včetně omezení volného pohybu osob s výjimkou nezbytně nutných úkonů. Většina obchodních provozoven s výjimkou nezbytně nutných prodejen, např. lékárny, potraviny, byly uzavřeny. Některá zařízení byla nucena přerušit provoz v návaznosti na zamezení shlukování větší skupiny obyvatel, např. restaurační zařízení a školy.

Jelikož ke dni vydání této výroční zprávy probíhá v České republice, i celkově ve světě, několikátá vlna šíření koronaviru, která je ale zároveň doprovázena plošným očkováním, klíčovými parametry pro další vývoj ekonomické situace bude přístup vlády v nadcházejících obdobích. Dalším klíčovým parametrem pro možný negativní vývoj je především i segment, ve kterém ta která společnost působí. Některé segmenty jsou touto pandemií postiženy méně, např. potravinářství, jiné segmenty více, např. drobní živnostníci, řemeslníci apod.

Segmentem, ve kterém Fond působí, je segment nemovitého trhu. I v minulosti se ukázalo, že dopady krizí se na nemovitostním trhu promítají teprve s odstupem několika let, očekává se tedy, že ani tzv. koronakrize nebude výjimkou. Z toho důvodu statutární orgány Fondu v uplynulém roce pozorně sledovaly vývoj nákazy a související nařízení a doporučení vlády a státních orgánů a jednaly v jejich souladu tak, aby nedošlo k ohrožení provozu Fondu. V důsledku možnosti práce z domova a použití internetových a telefonických prostředků, nedošlo k výraznějšímu omezení fungování Fondu a pro případ opakovaného, či alespoň podobného vývoje restriktivních opatření, statutární orgán Fondu neočekává, že by provoz Fondu měl být ohrožen a naopak byl ke konci účetního období očekávaný dopad koronakrize na Fond vyhodnocen jako minimální. Jak se začalo v průběhu účetního období ukazovat, dopad koronaviru na segment nemovitého trhu byl více než pozitivní. Hypoteční úrokové sazby byly nízké, lidé měli potřebu se zajistit proti rizikům a investovali do nemovitosti v míře větší, než v období před koronakrizí. Z tohoto důvodu Fond nepocítil negativní důsledky krize s ohledem na své výsledky hospodaření.

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

Obhospodařovatel dospěl k závěru, že tyto události nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Tato účetní závěrka tedy byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

2. 5. 4.24 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samostatné Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí,

včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Investice

Po datu účetní závěrky došlo k akvizici pozemků v Rokycanech, v souvislosti s čímž rovněž došlo k poskytnutí úvěru společnosti ARETE Theta s.r.o. za účelem nabytí pozemků a staveb v této oblasti.

Rovněž došlo k poskytnutí vnitroskupinového úvěru společnosti Arete Beta SK za účelem nabytí logistické haly v oblasti Beluša, Slovensko. Následně po poskytnutí úvěru byl poskytnut rovněž příplatek mimo základní kapitál společnosti Arete Beta SK. Úvěr byl poskytnut také společnosti Arete Omega SK za účelem nabytí pozemků pro realizaci projektu developmentu v Trenčíně, Slovensko.

Nedošlo k žádným dalším událostem po datu účetní závěrky do data jejího sestavení, které by bylo potřeba uvést v příloze k účetní závěrce.

V Praze, dne 9. 5. 2022





Příloha č. 4 ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. A) AŽ C) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO	080 31444
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Praha, 150 00, Česká republika

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

§ 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající	Mgr. Lubor Svoboda, MBA
Datum narození	31. května 1975
Bytem	Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00, Praha 5
Způsob ovládání	50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající	Róbert Idés
Datum narození	21. dubna 1976
Bytem	Ráztočno, Remeta 751, Slovenská republika
Způsob ovládání	50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná	ARETE Beta SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	50 591 240
Způsob ovládání	100% podíl

Osoba ovládaná	ARETE Kappa SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51968 029
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Kappa s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 46 096
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Lambda SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51967375
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Lambda s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 197
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Omega SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51967 871
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Omega s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 936
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 744
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Sigma SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51969 424
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Theta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 698
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 493
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Mgr. Lubor Svoboda, MBA

Osoba ovládaná	ARETE Capital s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	088 29 420
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE INVEST, a.s. v likvidaci
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	035 32 534
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím členství ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	ARETE GLP s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 530
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	116 76 744
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	ARETE Kappa s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Od 4. 2. 2022 byla společnost přejmenována na ARETE Plzeň s.r.o.

Osoba ovládaná	ARETE Property s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	040 22 521
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE RE s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 327
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 42,5 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Theta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	116 76 698
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	ARETE Lambda s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45 197
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Od 31. 1. 2022 byla společnost přejmenována na ARETE Valmez s.r.o.

Osoba ovládaná	ARETE Omega s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45 936
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Od 31. 1. 2022 byla společnost přejmenována na ARETE Zdice s.r.o.

Osoba ovládaná	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	116 76 493
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	STRATOS INVESTMENT s.r.o.
Sídlo	Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	035 15770
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím držby 100 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Kappa SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	51968 029
Způsob ovládnání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Róbert Idés

Osoba ovládaná	ARETE Capital s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	088 29420
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE GLP s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62530
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE INVEST, a.s. v likvidaci
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	035 32534
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím členství ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	ARETE Kappa s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládnání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Od 4. 2. 2022 byla společnost přejmenována na ARETE Plzeň s.r.o.

Osoba ovládaná	ARETE Property s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	040 22521
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE RE s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62327
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím držby 42,5% obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Lambda s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45197
Způsob ovládnání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Od 31. 1. 2022 byla společnost přejmenována na ARETE Valmez s.r.o.

Osoba ovládaná	ARETE Omega s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45936
Způsob ovládnání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Od 31. 1. 2022 byla společnost přejmenována na ARETE Zdice s.r.o.

Osoba ovládaná	IMCR s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	290 54729
Způsob ovládnání	přímo prostřednictvím držby 100 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Kappa SK s.r.o.
Sídlo	EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	51968 029
Způsob ovládnání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Způsob a prostředky ovládnání

Fond (zpracovatel zprávy) je ovládán prostřednictvím představenstva. Výše uvedené ovládající osoby vlastní zakladatelské akcie představující 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu za každého člena.

1.1 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDÁJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba se na základě notářského zápisu ze dne 20. července 2021 stala jediným společníkem společností ARETE Omikron s.r.o., ARETE Theta s.r.o. a ARETE Zeta s.r.o. a má v nich tudíž 100 % obchodní podíl.



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ARETE Kappa s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 6. 2021	Příslib	-
ARETE Kappa s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	7. 7. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Kappa s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	23. 7. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Kappa s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	28. 7. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Kappa s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	18. 8. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Kappa s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 11. 2021	-	-
ARETE Kappa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 11. 2021	Příslib	-
ARETE Kappa s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 11. 2021	Úplata	-
ARETE Kappa s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	22. 11. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Kappa SK s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	13. 1. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Kappa SK s.r.o.	Smlouva o umbrella úvěru	1. 7. 2021	Příslib	-
Arete Kappa SK s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	6. 7. 2021	-	-
Arete Kappa SK s.r.o.	Žádost o čerpání umbrella úvěru	6. 7. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Kappa SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o nabytí pozemků a staveb	4. 1. 2021	-	-
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 5. 2021	Příslib	-
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	19. 5. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2021	Úplata	-
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2021	-	-
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 06. 2021	Příslib	-
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	23. 7. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	21. 9. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	18. 10. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 11. 2021	Příslib	-
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 11. 2021	Úplata	-
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 11. 2021	-	-
ARETE Lambda s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	22. 11. 2021	Úvěr	Úrok

Arete Lambda SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o vytvoření kapitálového fondu	24. 9. 2021	-	-
Arete Lambda SK s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 5. 2021	Příslib	-
ARETE Omega s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	19. 5. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Omega s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o nabytí pozemků a staveb	31. 5. 2021	-	-
ARETE Omega s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	7. 6. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Omega s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	29. 6. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2021	Příslib	-
ARETE Omega s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2021	Úplata	-
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2021	-	-
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o umbrella úvěru	1. 7. 2021	Příslib	-
ARETE Omega s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	21. 9. 2021	Úvěr	Úrok
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 11. 2021	Příslib	-
ARETE Omega s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 11. 2021	Úplata	-
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 11. 2021	-	-
Arete Omega SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	13. 7. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Omega SK s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	23. 7. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Omega SK s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	28. 7. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Omega SK s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	23. 9. 2021	-	-
Arete Omega SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o vytvoření kapitálového fondu	24. 9. 2021	-	-
Arete Omega SK s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-
Arete Omega SK s.r.o.	Smlouva o budoucí nájemní smlouvě	21. 12. 2021	Příslib	-
Arete Omega SK s.r.o.	Smlouva o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva	17. 12. 2021	Příslib	-
ARETE Omikron s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	23. 9. 2021	Příslib	-
ARETE Omikron s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 9. 2021	Příslib	-
ARETE Omikron s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Zakladatelská listina	10. 6. 2021	-	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	23. 9. 2021	Příslib	-

Arete Sigma SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o vytvoření kapitálového fondu	24. 9. 2021	-	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o nabytí pozemků a staveb	14. 12. 2021	-	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	14. 12. 2021	Příslib	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	14. 12. 2021	Úvěr	Úrok
Arete Sigma SK s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	20. 12. 2021	-	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka o vytvoření kapitálového fondu	20. 12. 2021	-	-
Arete Sigma SK s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	20. 12. 2021	Úplata	-
ARETE Theta s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 9. 2021	Příslib	-
ARETE Theta s.r.o.	Zakladatelská listina	10. 6. 2021	-	-
ARETE Theta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	23. 9. 2021	Příslib	-
ARETE Theta s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-
ARETE Zeta s.r.o.	Zakladatelská listina	10. 6. 2021	-	-
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	23. 9. 2021	Příslib	-
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 9. 2021	Příslib	-
ARETE Zeta s.r.o.	Žádost o poskytnutí příplatku mimo ZK	24. 9. 2021	Úplata	-

1.2 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODST. 1 ZOK (§ 82 ODST. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
Arete Sigma SK s.r.o.	Dohoda o započtení	20. 12. 2021
Arete Sigma SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	14. 12. 2021
ARETE Kappa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	1. 11. 2021
ARETE Kappa s.r.o.	Dohoda o započtení	1. 11. 2021
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	1. 11. 2021
ARETE Lambda s.r.o.	Dohoda o započtení	1. 11. 2021
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	1. 11. 2021
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 11. 2021
Arete Omega SK s.r.o.	Dohoda o započtení	23. 9. 2021
ARETE Omikron s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	23. 9. 2021
ARETE Omikron s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 9. 2021
ARETE Theta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	23. 9. 2021
ARETE Theta s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 9. 2021
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	23. 9. 2021
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 9. 2021
ARETE Omikron s.r.o.	Notářský zápis, nákup obchodního podílu	20. 7. 2021
ARETE Theta s.r.o.	Notářský zápis, nákup obchodního podílu	20. 7. 2021
ARETE Zeta s.r.o.	Notářský zápis, nákup obchodního podílu	20. 7. 2021
Arete Omega SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	13. 7. 2021
Arete Kappa SK s.r.o.	Dohoda o započtení	6. 7. 2021
Arete Kappa SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	1. 7. 2021
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2021
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	30. 6. 2021
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2021
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti	30. 06. 2021
ARETE Kappa s.r.o.	Smlouva o úvěru	9. 6. 2021

ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 5. 2021
ARETE Omega s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 5. 2021
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 5. 2021
ARETE Property s.r.o.	Provizní smlouva	2. 10. 2019
ARETE Capital s.r.o.	Distribuční smlouva	27. 4. 2021
ARETE GLP s.r.o.	Smlouva o odborném poradci	1. 12. 2021
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Beta SK s.r.o.	9. 11. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Lambda SK s.r.o.	9. 11. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Lambda s.r.o.	9. 11. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Sigma SK s.r.o.	26. 3. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Omega SK s.r.o.	7. 1. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Omega s.r.o.	10. 12. 2019
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Kappa s.r.o.	29. 8. 2019
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Kappa SK s.r.o.	2. 5. 2019
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Beta SK s.r.o.	9. 11. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Kappa SK s.r.o.	2. 5. 2019
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Lambda SK s.r.o.	9. 11. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Omega SK s.r.o.	7. 1. 2020
ARETE Omikron s.r.o.	Notářský zápis	20. 7. 2021
ARETE Theta s.r.o.	Notářský zápis	20. 7. 2021
ARETE Zeta s.r.o.	Notářský zápis	20. 7. 2021
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Kappa s.r.o.	29. 8. 2019
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu v spoločnosti Arete Sigma SK s.r.o.	26. 3. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Lambda s.r.o.	9. 11. 2020
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Omega s.r.o.	10. 12. 2019

1.3 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODST. 2 PÍSM. F) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

1.4 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDÁJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODST. 1 ZOK (§ 82 ODST. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti

nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

- Informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pochází z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby, anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů, anebo od jiných osob; a
- Statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné

skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze, dne 31. 3. 2022





ARETE