



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020  
ARETE INDUSTRIAL



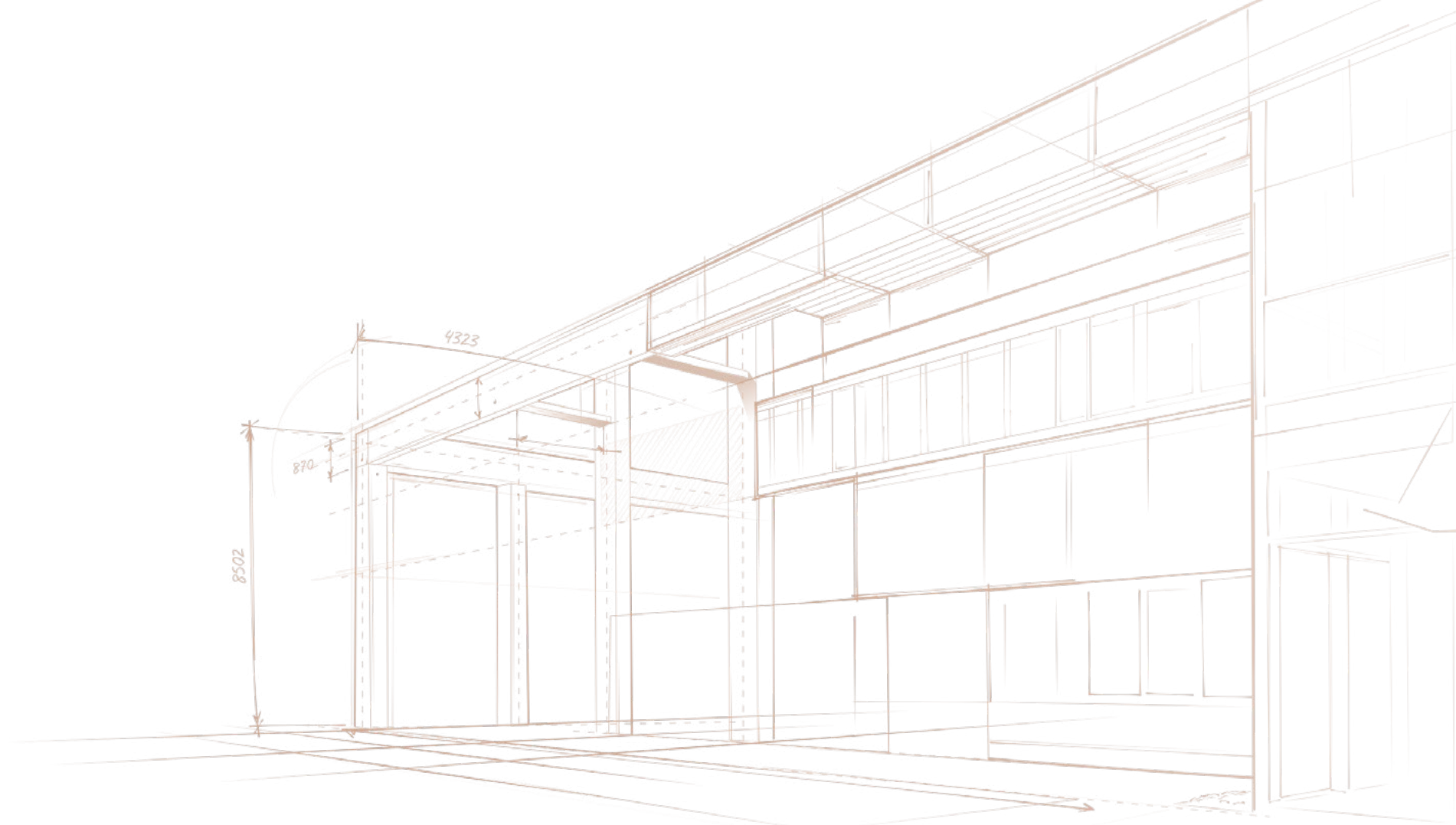
**VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU  
ARETE INDUSTRIAL SICAV, a. s.**

za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## ČESKÁ REPUBLIKA

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

+420 226 808 901  
info@arete.eu



[www.arete.eu](http://www.arete.eu)

## OBSAH

<b>ÚVODNÍ SLOVO</b> .....	<b>8</b>	4. Údaje o kontrolovaných osobách.....	26
O skupině ARETE .....	10	5. Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu .....	27
ARETE INVEST Podfond CEE .....	14	6. Identifikační údaje osoby provádějící správu majetku fondu .....	27
ARETE INVEST Podfond CEE II.....	15	7. Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával .....	27
O ARETE INDUSTRIAL SICAV .....	16	8. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu .....	28
<b>Prezentační část</b> .....	<b>19</b>	9. Identifikační údaje hlavního podpůrce .....	28
Základní údaje o fondu.....	19	10. Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu .....	28
Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu.....	20	11. Vývoj hodnoty investičních akcií fondu v grafické podobě .....	28
Strategie fondu .....	21	12. Soudní nebo rozhodčí spory,.....	28
Strategie výběru nemovitosti .....	22	13. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií .....	28
Akvizice do portfolia fondu dokončená v lednu 2021.....	23	14. Údaje o skutečně zaplacené úplatě .....	28
Informace o předpokládaném vývoji v roce 2021.....	24	15. Ostatní informace vyžadované právními předpisy .....	29
Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni .....	25	<b>Přílohy</b> .....	<b>31</b>
<b>Finanční část</b> .....	<b>26</b>	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu .....	31
1. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období.....	26	Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem.....	33
2. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období .....	26	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období .....	49
3. Údaje o odměňování .....			

ARETE INDUSTRIAL / fond: ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

ČNB: Česká národní banka

VoBÚP: Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech

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





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 Evropě, 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.



## 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 prodejem portfolia na začátku roku 2021 úspěšně uzavřel. Tento podfond tak následuje 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 má ambice sestavit a spravovat daleko větší portfolio nemovitostí sloužících pro logistiku a lehký průmysl.

V průběhu čtvrtého čtvrtletí roku 2020, kdy došlo k ukončení přípravné fáze, začali upisovat investiční akcie fondu stávající a noví investoři, z tuzemska, ale i zahraničí, kteří na úrovni svých investičních portfolií

chtějí diverzifikovat a využít příležitostí, které investice do průmyslových nemovitostí přinášejí. Je významným oceněním naší dlouholeté práce, že stávající investoři navyšovali své celkové investice u nás a dali tím jasně najevo, že jsou investory spokojenými.

I přes veškeré objektivní nesnáze, které rok 2020 přinesl pro celou společnost a ekonomiku, se podařilo připravit a vybudovat silné finanční zázemí v podobě rámcové dohody s financující bankou a zároveň připravit portfolio zajímavých nemovitostí, které jsme začali analyzovat před realizací nákupu.

Rok 2020 přinesl také výrazné posílení mezinárodního prvku fondu. Byly dokončeny veškeré nezbytné procesy a fond je tak řádně notifikován u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA), Národní banky Slovenska (NBS) pro nabízení kvalifikovaným investorům na území Německa, Rakouska a Slovenska.

Na přelomu roku došlo k dokončení první akvizice do

portfolia fondu. Průmyslový areál třídy A postavený v roce 2017, který má přes 10 tis. m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy s možností rozšíření o dalších téměř 5 tis. m<sup>2</sup>. Areál je 100 % pronajatý německé společnosti Hengstler. Globálně působící průmyslový a technologický holding FORTIVE, do kterého Hengstler patří, je společnost kótovaná na The New York Stock Exchange, je součástí indexu Nasdaq.

Do roku 2021 vstupujeme s cílem vybudovat základy stabilního portfolia, na kterých budeme schopni stavět a portfolio doplňovat, 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 člen dozorčí rady

**Pavel Hoffman**

zmocněný zástupce 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. Rezi- denční 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 strate-

gii 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.

Vizi zakladatelů fondu je umožnit investorům efektivní a jednoduché zhodnocení jejich financí prostřednictvím jejich pasivní investice do regulovaných investičních fondů.

V rámci každoročního udílení ocenění CIJ Awards Czech Republic za rok 2020 jsme zvítězili v prestižní kategorii Best Asset Management Company a v rámci CIJ Awards Slovakia za rok 2020 jsme zvítězili v kategorii Best Warehouse Development nad 10.000 m<sup>2</sup>. CIJ

Awards je nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku. Udělených ocenění si nesmírně vážíme, protože jsme byli oceněni v kategoriích, kde dlouhodobě panuje velmi silná konkurence.

Filozofie skupiny ARETE stojí na čtyřech základních pilířích:

Odbornost

Jednoduchost

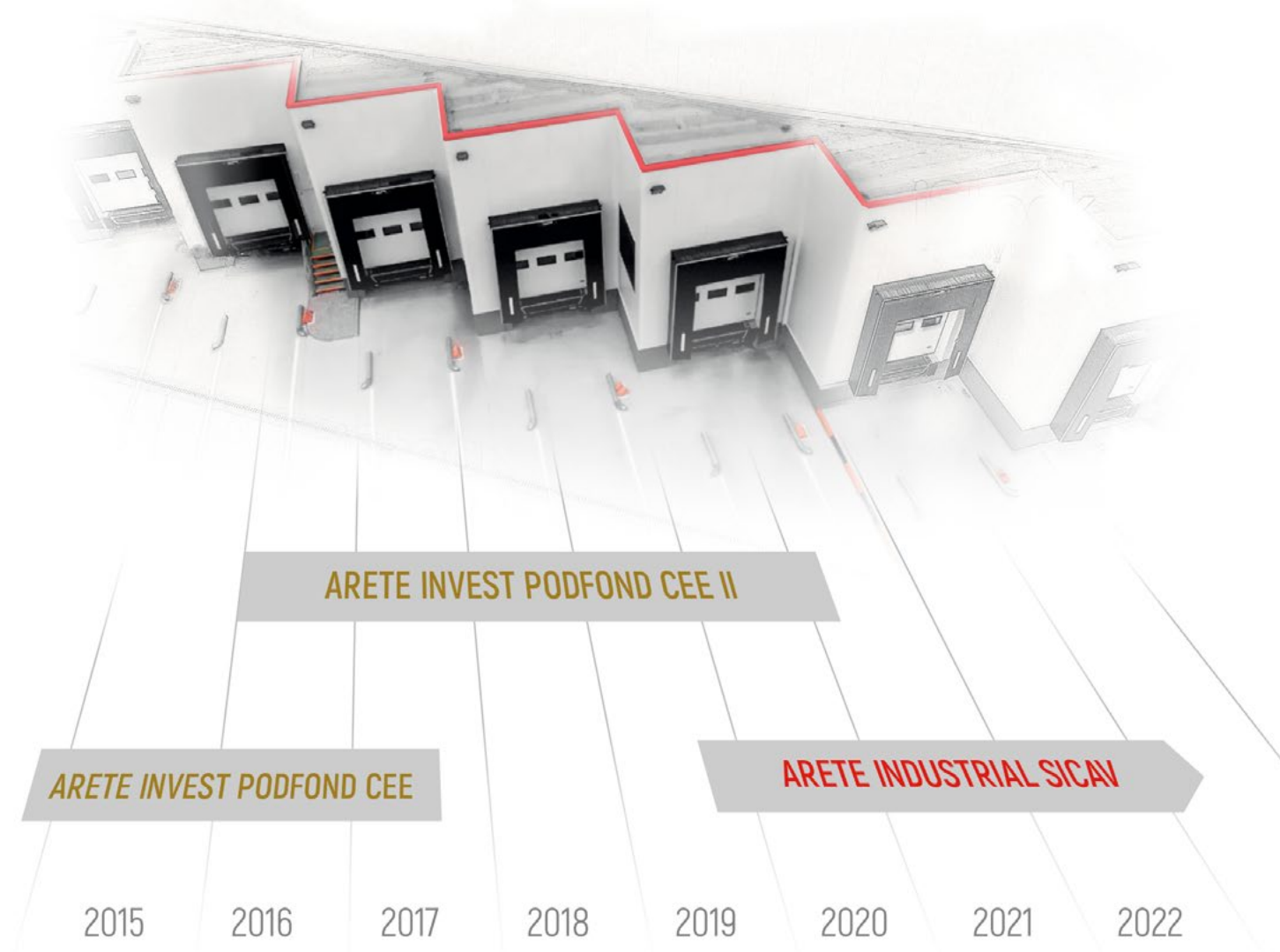
Hmatatelnost

Otevřenost





## Úspěšná historie ARETE



## 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 m<sup>2</sup>.

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

- Vytvořen v únoru 2016
- Portfolio nakoupeno v letech 2016-2017
- Portfolio rozšířeno vlastní výstavbou v letech 2018-2019
- Prodej portfolia podfondu dokončen v roce 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 zaměřuje 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pronajimatelné podlahové plochy. Po dokončení výstavby v roce 2020 je celé celé portfolio tvořeno 125400 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch.

V průběhu roku 2019 byl podfond uzavřen pro nové investory. V roce 2020 proběhlo transparentní výběrové řízení na kupujícího uceleného portfolia podfondu, přičemž vítězem se stal veřejně obchodovatelný real estate investment trust kotovaný na singapurské burze cenných papírů. Celý prodej byl následně dokončen v roce 2021.



## O 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 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch výrobních a skladových hal, které budou doplněny přibližně 300 000 m<sup>2</sup> 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 je plně licencován, regulován a dozorován Českou národní bankou, regulován také v rámci EU AIFMD. 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.

V prosinci byla na Slovensku připravena k dokončení

nová akvizice do portfolia fondu. Jedná se o specializovaný 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 globálně 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 volné pozemky pro budoucí rozšíření parku. Park se vyznačuje dobrou dopravní dostupností a v místě je dostatek kvalifikované pracovní síly.







## Základní údaje o fondu

### NÁZEV FONDU

ARETE INDUSTRIAL SICAV, a. s.

### IČO

080 31 444

### TYP FONDU

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

### 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

AVANT investiční společnost, a. s.

### IČO OBHOSPODAŘOVATELE

275 90 241

### SÍDLO OBHOSPODAŘOVATELE

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, 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. 2020 – 31. 12. 2020



## Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu

Rok 2020 byl pro fond ARETE INDUSTRIAL ve znamení příprav dostatečného množství investičních příležitostí a úprav investičních podmínek v návaznosti na probíhající pandemii Covid-19. V této souvislosti byly některé připravené nové akvizice do portfolia fondu pozdrženy nebo zcela zrušeny. V každém případě ale strategie fondu opírající se o investice výhradně do kvalitních nemovitostí sloužících pro lehký průmysl a do logistických areálů se potvrdila jako velice správná. Náš segment téměř jako jediný ze všech tříd nemovitostních aktiv zaznamenal pozitivní vývoj a to i přesto, že makroekonomická situace se v regionu nevyvíjela zcela pozitivně.

Ekonomika České republiky a Slovenska, obdobně jako ostatních rozvinutých zemí světa, byla v roce 2020 zásadním způsobem ovlivněna opatřeními přijatými k zamezení šíření pandemie Covid-19. Tato situace způsobila propad hrubého domácího produktu (HDP), který za celý rok 2020 dosáhl 5,6 % u České republiky a 2,7 % u Slovenska. K poklesu došlo ve všech oblastech domácího užití s výjimkou veřejných výdajů. Evropská unie jako celek si loni vedla hůř, HDP EU klesl o 6,4 %, v zemích eurozóny byl propad ještě výraznější, činil 6,8 %. K celoročnímu poklesu přispěl podle statistiků kromě snížení spotřeby domácností pokles zahraniční poptávky.

Na trhu realitních investic v České republice bylo v roce 2020 vidět zpomalení oproti předchozímu roku, a to jednak kvůli

absenci velkých transakcí, jednak také z důvodů omezení ekonomických aktivit v období lockdownu. Poptávka po kvalitních průmyslových nemovitostech zůstává však na trhu stále velmi vysoká. Oproti tomu nabídka je ne zcela dostatečná, což udržuje cenu nemovitostí vysoko. Nadále tak přetrvává tlak na snižování investičních výnosů. Segment logistiky a výroby si stále udržuje nejvyšší míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 5,5 % p. a. Poptávka po průmyslových nemovitostech ze strany nájemců zůstává mimořádně silná, a tak i přes přírůstek nově dokončených hal se neobsazenost udržuje dlouhodobě pod 5 %. Na Slovensku je situace na realitním trhu velmi podobná. Kvůli nedostatku kvalitních nemovitostí počet i objem transakcí v roce 2020 nadále klesal. Segment logistiky a výroby si stále udržuje nejvyšší míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 6,0 % p. a. Situaci okolo nabídky a poptávky po kvalitních průmyslových nemovitostech je na Slovensku analogická k situaci v ČR.

Přes veškeré výše uvedené okolnosti se týmu správy portfolia a developmentu podařilo připravit zajímavý zásobník investičních příležitostí v hodnotě přes 90 milionů EUR, přičemž na konci třetího čtvrtletí byly první projekty schváleny k pokračování jednání o nákupu do portfolia fondu. Přes veškeré úsilí celého týmu je nutné ovšem zmínit, že celý akviziční proces jednotlivých nemovitostí se vlivem přijatých restrikcí poměrně značně

zpomalil. Tato situace bude pravděpodobně přetrvávat minimálně také v prvním pololetí roku 2021. Z právě uvedených důvodů se v prosinci nepodařilo zcela dokončit akvizici globálního výzkumného a vývojového centra společnosti Hengstler na Slovensku, přičemž do majetku fondu byla nemovitost zařazena v první polovině ledna.

Naproti tomu je pozitivní zprávou, že stávající i zcela noví investoři v pandemickém roce 2020 upisovali investiční akcie fondu a byla tak vytvořena velmi solidní báze pro dosažení vytyčených cílů fondu v oblasti cílové velikosti portfolia fondu. Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akci v roce 2020 poklesla o 1,0 %, kdy tento pokles souvisí s náklady na provoz fondu a začínající investiční činnost v průběhu roku 2020. V následujícím období, po dokončení rozpracovaných investic, je očekáván nárůst hodnoty akcie.

## 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 developerským potenciálem, udržitelnost a stabilita výnosů prostřednictvím portfolia prémiových nájemců s kvalitním mezinárodním ratingem a v neposlední řadě plnění enviromentálních 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 zasmulvněné 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.

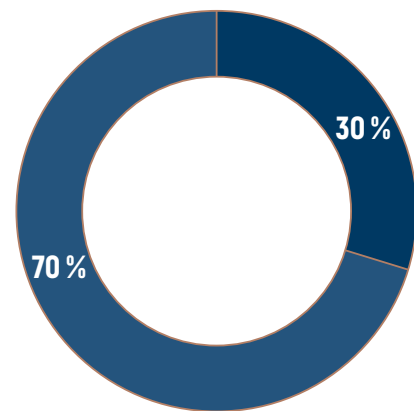
V souladu s investiční strategií fondu jsou na roky 2021 – 2023 naplánovány především činnosti směřující k budování stabilního portfolia, tedy průběžné akvizice nemovitostí splňujících investiční kritéria a současné zvyšování hodnoty nemovitostí, které již v portfoliu budou. Dále pak provozní nastavení a optimalizace nákladů, integrace a konsolidace portfolia a maximální využití volných pozemků pro novou výstavbu. Zhodnocení dosahované fondem bude narůstat postupně s narůstající velikostí celého portfolia fondu.

Cílem fondu nadále zůstává vybudovat portfolio v hodnotě přibližně 400 milionů EUR tvořené 600 000 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch, které bude doplněné o 300 000 m<sup>2</sup> stavebních pozemků umožňujících další výstavbu.

## Strategie výběru nemovitosti

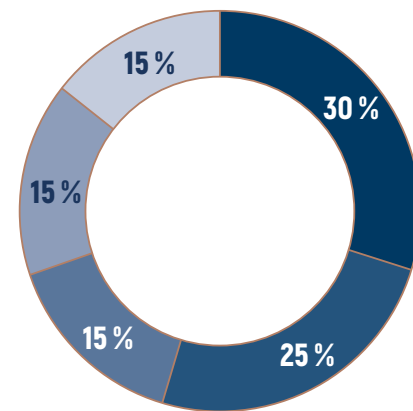
V rámci investiční strategie se fond ARETE INDUSTRIAL zaměřuje na dlouhodobě a stabilně výnosové průmyslové a logistické parky a nemovitosti, u kterých lze vlastním developmentem tuto strategii naplnit. Obvyklá výše dílčích investic do nemovitostí nebo majetkových podílů společností vlastnících nemovitosti 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 tři 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.



### STRUKTURA PODLE PRIMÁRNÍHO ÚČELU VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

- Logistika a skladování
- Lehký průmysl



### STRUKTURA PODLE PRIMÁRNÍHO SEGMENTU PODNIKATELSKÉ AKTIVITY NÁJEMCE

- Internetový obchod
- Skladování a přeprava
- Automobilový průmysl
- Maloobchod
- Výroba

## Akvizice do portfolia fondu dokončená v lednu 2021 - Hengstler, Slovensko

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 globálně působící americké průmyslové a technologické skupiny FORTIVE - společnost zalistovaná na newyorské akciové burze (NYSE), součást indexu NASDAQ. Hala splňuje nejvyšší parametry kategorie A průmyslových nemovitostí. K dispozici jsou rozvojové pozemky pro budoucí rozšíření parku. Park se vyznačuje dobrou dopravní dostupností a v místě je dostatek kvalifikované pracovní síly.

### PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

10 294 m<sup>2</sup>

### MOŽNOST VÝSTAVBY

4 840 m<sup>2</sup>

### DOSTUPNÉ PROSTORY

0 m<sup>2</sup>





## Informace o předpokládaném vývoji v roce 2021

Aktivity fondu se v roce 2021 zaměří především na dokončování připravených akvizic průmyslových a logistických parků, pravděpodobně zatím pouze v České republice a na Slovensku. S rostoucím objemem investičního kapitálu, který do segmentu průmyslových nemovitostí nově přichází, se samozřejmě také zvyšuje konkurence na straně poptávky. Na straně nabídky bude pravděpodobně situace stagnovat, protože na trhu dlouhodobě není přebytek kvalitních nemovitostí. Uvedené povede k růstu cen a snižování očekávaných výnosů.

V průběhu roku 2021 bude fond pokračovat v úpisu nových investorů, nejen z řad stávajících investorů, ale také z řad nových investorů. Fond se nově zaměřuje také na větší mezinárodní a institucionální partnery. Pokud to dovolí pandemická situace, měla by být v průběhu roku 2021 dokončena jednání s velkými distributory na trzích, kde je fond řádně notifikován k nabízení profesionálním a kvalifikovaným investorům. Zejména na Slovensko a dále v Německu a Rakousku.

Tým správy nemovitostí a developmentu bude pracovat na naplnění investičního plánu fondu. Během roku 2021 by měly být dokončeny rozpracované investice v České republice a na Slovensku v hodnotě přibližně 70 milionů EUR.

Pro první polovinu roku 2021 lze očekávat, že situace na obou našich klíčových realitních trzích bude nadále silně ovlivněna pandemií Covid-19. Nicméně díky silnému rozvoji obchodní aktivity nájemců ze segmentu e-commerce, bude i po celý rok 2021 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 pandemie očekáváme také růst poptávky od evropských výrobních společností, které identifikovaly logistické problémy s dodávkou zboží a komponent ze svých závodů umístěných zejména v Asii.

Makroekonomický výhled pro rok 2021 zatím zůstává pozitivní, byť existují pochybnosti o rozsahu škod způsobených pandemií

na národní ekonomiky. Vzhledem k nižší meziroční srovnávací základně předpokládáme ekonomický růst v obou našich klíčových ekonomikách na úrovni cca 2 %. Předpovědi významných institucí (centrálních bank, ministerstev financí, bank, Evropské komise, MMF) pro rok 2021 vyznívají obecně pozitivně a predikují oživení ekonomik, byť pravděpodobně až ve druhé polovině roku. Nepanuje však plná shoda na tom, jaký vliv bude mít pandemie na úroveň nezaměstnanosti, resp. jakým způsobem se vypořádají nejvíce postižené obory s ukončením podpůrných opatření státu. V každém případě ale, sektory průmyslu a logistiky by jistě uvítaly příliv volné pracovní síly z jiných sektorů. Zatím očekáváme, že by nezaměstnanost měla v roce 2021 spíše stagnovat. Očekáváme, že česká inflace zůstane v roce 2021 utlumená (v cílovém rozmezí okolo 2 %). Riziko vyšší míry inflace je nízké i na Slovensku – v roce 2021 a dalších letech by měla růst pod 2 % ročně.

## Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni

### COVID-19

V rámci zhodnocení vlivu významných událostí, které nastaly po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, posoudil obhospodařovatel fondu možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky obhospodařovatel fondu neočekává významný dopad na účetní závěrku. Budoucí vývoj situace však může v průběhu účetního období roku 2021 ovlivnit reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

### Implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky 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. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné ob-

dobí do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů\*, přičemž Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů. Jednotlivé postupy implementované Společností, resp. dopady implementace IFRS na Společnost jsou dále detailně popsány v příloze účetní závěrky – následné události.

### Proměna vnitřní struktury fondu

V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech došlo s účinností od 1. ledna 2021 ke změně vnitřní struktury fondu z monistické na strukturu dualistickou. Statutární orgán v podobě statutárního ředitele byl nahrazen představenstvem a kontrolní orgán v podobě správní rady byl nahrazen dozorcí radou. Jediným členem představenstva fondu je od 1. ledna 2021 AVANT investiční společnost, kterou při výkonu funkce zastupuje od 10. února 2021 zmocněný zástupce, Ing. Pavel Hoffman.

Nahradil tak na pozici pověřeného zmocněnce JUDr. Petra Krátkeho, který v této funkci působil od 1. ledna do 10. února 2021.

## 1) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu, zejména se v průběhu účetního období zaměřil na vyhledávání vhodných investičních záměrů.

## 2) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

## 3) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (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 fondu 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) ředitelé správy majetku

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedena čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

### a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:.....836 673 Kč

Pohyblivá složka odměn:.....0 Kč

Počet příjemců:..... 54,3

Odměny za zhodnocení kapitálu:.....0 Kč

### b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem

Odměny vedoucích osob: ..... 127 049 Kč

Počet příjemců:..... 5,3

Odměny ostatních zaměstnanců: .....709 624 Kč

Počet příjemců:..... 49

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

## 4) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

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

## 5) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF)

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

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Na základě údajů k 31. 12. 2020 činila míra využití pákového efektu hodnotu 110 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 138 % (dle závazkové metody), a to z důvodu závazků z neemitovaných investičních akcií investorům, kteří do fondu investovali v průběhu prosince 2019 částku přes 170 milionů korun českých. Na počátku roku 2020 fond tyto investiční akcie emitoval, v důsledku čehož došlo ke snížení ostatních pasiv, která byla tvořena závazky fondu z upsání investičních akcií, a došlo tak k významnému zvýšení vlastního kapitálu fondu a snížení pákového efektu.

## 6) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

<b>Jméno a příjmení:</b>	Mgr. Adam Juřica
<b>Další identifikační údaje:</b>	Datum narození 12. 1. 1989, bytem Vánková 888/5, 181 00 Praha 8

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** 1. 1. 2020 - 31. 5. 2020

### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Adam Juřica získal magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy a má 10 let zkušeností z oblasti korporátního bankovníctví, financování nemovitostních a jiných investičních projektů, fúzí a akvizic, restrukturalizací a regulace investičních fondů. Adam Juřica složil odborné zkoušky dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a od roku 2018 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na financování nemovitostních projektů a alternativní investice.

<b>Jméno a příjmení:</b>	Ing. Hana Škanderová
<b>Další identifikační údaje:</b>	Datum narození 14. 9. 1990, bytem Jánošíkova 1250, Praha 4

**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** 1. 6. 2020 - 31. 12. 2020

### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Hana Škanderová získala inženýrský titul na Vysoké škole báňské - Technické univerzitě Ostravy v oboru Ekonomika a právo v podnikání a má několikaleté zkušenosti ze sektoru finančních institucí. Po dobu několika let působila v týmu depozitáře investičních fondů v Československé obchodní bance, a. s. Od roku 2020 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na majetkové účasti, nemovitosti, investiční cenné papíry, pohledávky a poskytování úvěrů.

## 7) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

<b>Název:</b>	Komerční banka, a.s.
<b>IČO:</b>	453 17 054
<b>Sídlo:</b>	Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1, Česká republika
<b>Výkon činnosti depozitáře pro fond:</b>	celé účetní období



## 8) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

## 9) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

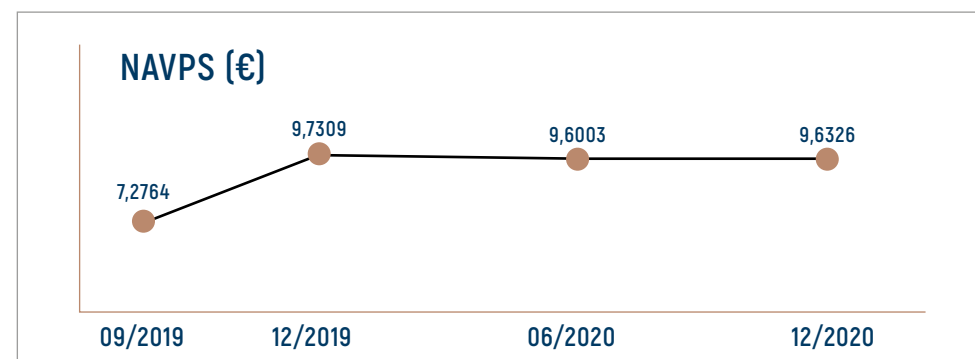
V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

## 10) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku (Kč)	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota k rozvahovému dni
Peněžní prostředky	68 319 000	68 319 000
Úvěry v rámci skupiny	218 848 000	218 848 000
Majetkové účasti	54 307 000	53 813 000

## 11) Vývoj hodnoty investičních akcií fondu (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.



Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií k 31.12.2020
IAA	CZ0008043916	-
IAB	CZ0008043924	-
IAC	CZ0008043932	968 659
IAX	CZ0008043940	10 070
IAY	CZ0008043957	-

## 12) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

## 13) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

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

## 14) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli: ..... 1 218 000 Kč

Úplata depozitáři: ..... 697 000 Kč

Odměna auditora: ..... 169 000 Kč

Údaje o dalších nákladech:

Právní a notářské služby ..... 389 000 Kč

Ostatní správní náklady, znalecké posudky ..... 166 000 Kč

Daňové poradenství ..... 71 000 Kč

Propagace a reklama ..... 3 651 000 Kč

## 15) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nenabyl v průběhu účetního období vlastní akcie nebo vlastní podíly.

## Příloha č. 1

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 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.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Pobřežní 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 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 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.

Náš 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 ručením omezeným a člen globální sítě nezávislých členových společností KPMG přidružených ke KPMG International Limited (společná zpráva společnosti s ručením omezeným zřítkou) | Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24100 | IČO 49919187 | DIČ CZ09001996 | © deloitte spol. s r.o. 2021





v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případně 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 obdržení ostatních informací 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 použití předpokladu nepřetržitěho 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 jeho 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 nepřetržitěho 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.

Naší povinností 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 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2021

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

Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

## Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Subjekt: ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Identifikační číslo: 080 31 444

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2020

Účetní závěrka sestavena dne: 30. dubna 2021

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.1	9 323	9 323	13
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4.1	281	281	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	4.2	2 625	2 625	5 017
5	Náklady na poplatky a provize	4.2	2 500	2 500	3 084
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.3	- 8 987	-8 987	18
9	Správní náklady (Σ)	4.4	6 362	6 362	1 993
	b) ostatní správní náklady		6 362	6 362	1 993
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-6 182	-6 182	-29
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-6 182	-6 182	-29

Sestaveno dne: 30. 4. 2021

Sestavil: Jana Šimová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Pavel Hoffman

Zmocněný zástupce

## ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den rozhodného období		První den rozhodného období
		(brutto)	korekce	(netto)	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Aktiva celkem [Σ]</b>	<b>4.6</b>	<b>340 914</b>		<b>340 914</b>	<b>66</b>	<b>340 980</b>	<b>175 502</b>
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami [Σ]		68 253		68 253	66	68 319	75 257
a) splatné na požádání		68 253		68 253	66	68 319	75 257
4 Pohledávky za nebankovními subjekty [Σ]	4.7	218 848		218 848		218 848	100 014
b) ostatní pohledávky		218 848		218 848		218 848	100 014
8 Účasti s rozhodujícím vlivem [Σ]	4.8	53 813		53 813		53 813	231

Sestaveno dne: 30. 4. 2021

Sestavil: Jana Šimová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Pavel Hoffman

Zmocněný zástupce



## ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Pasiva celkem [Σ]</b>		<b>340 914</b>	<b>66</b>	<b>340 980</b>	<b>175 502</b>
2 Závazky vůči nebankovním subjektům [Σ]	4.9	81 640		81 640	
b) ostatní závazky		81 640		81 640	
4 Ostatní pasiva	4.10	11 833		11 833	172 946
<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>93 473</b>		<b>93 473</b>	<b>172 946</b>
8 Základní kapitál [Σ]	4.11		100	100	100
a) splacený základní kapitál			100	100	100
12 Kapitálové fondy	4.12	254 112		254 112	2 579
13 Oceňovací rozdíly [Σ]	4.14	-494		-494	-94
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z přechozích období		5	-34	-29	0
<b>15 Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>4.15</b>	<b>-6 182</b>		<b>-6 182</b>	<b>-29</b>
<b>16 Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</b>		<b>247 441</b>	<b>66</b>	<b>247 507</b>	<b>2 556</b>

Sestaveno dne: 30. 4. 2021

Sestavil: Jana Šimová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Pavel Hoffman

Zmocněný zástupce





## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky	4.7	70 164
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4.16	340 980
9	Přijaté přísliby a záruky	4.9	23 621

Sestaveno dne: 30. 4. 2021  
Sestavil: Jana ŠimováPodpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Pavel Hoffman  
Zmocněný zástupce

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	100	0	0	0	2 579	-94	-29	2 556
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-400	0	-400
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-6 182	-6 182
Emise akcií	0	0	0	0	251 533	0	0	251 533
Zůstatek k 31. 12. 2020	100	0	0	0	254 112	-494	-6 211	247 507

Sestaveno dne: 30. 4. 2021  
Sestavil: Jana ŠimováPodpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Pavel Hoffman  
Zmocněný zástupce 1) Obecné informace

## 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 29. března 2019 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele Fondu.

## Sídlo Investičního Fondu:

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

## Identifikační číslo:

080 31 444

## Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020

## Statutární orgán

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s., od 27. 03. 2019

IČ 275 90 241

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA od 27. 03. 2019

pověřený zmocněnec

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Robert Robek, od 27. 03. 2019

pověřený zmocněnec

## Správní rada

Předseda správní rady Mgr. Lubor Svoboda, MBA od 01. 10. 2019

Místopředseda správní rady Róbert Idés od 23. 06. 2020

Člen správní rady Karel Bartes od 27. 03. 2019

Člen správní rady Ing. Tomáš Novotný od 01. 10. 2019

Člen správní rady Ing. Martin Konečný od 27. 03. 2019

K 31. 12. 2020 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku.:

Zápis místopředsedy správní rady, kterým se stal Róber Idés.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společně investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Komerční banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 2. dubna 2019 (dále jen „depozitář“).

## 2) Východiska pro přípravu účetní metody

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 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. listopadu 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 všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V průběhu roku 2020 Fond jednal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období“). Srovnávací údaje ve výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny za období od 27. března 2019 do 31. prosince 2019.

## 3) Důležité účetní metody

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 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.

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 současné 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 vedlejší 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 Zákona.

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 přečeňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### d) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Hodnota pohledávek je stanovena v souladu s vyhláškou ČNB 244/2013 Sb.

### e) 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.

### f) 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”.

### g) 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 případně 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 ocenění účastí.

### h) 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.



## i) Regulatorní požadavky

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

## 4) Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

## 1. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	01. 01. 2020 do 31. 12. 2020	27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	244	0
z úvěrů a zápůjček	9 079	13
<b>Náklady na úroky</b>		
z úvěrů a zápůjček	-281	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>9 042</b>	<b>13</b>

Fond ve sledovaném účetním období realizoval výnosy z úroků poskytnutých úvěrů. Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček ve výši 281 tis. Kč tvoří úroky z přijatého úvěru.

## 2. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	01. 01. 2020 do 31. 12. 2020	27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
ze vstupních poplatků	2 625	5 017
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
Provize za zprostředkování investice	-2 481	-3 076
Bankovní poplatky	-19	-8
<b>Celkem</b>	<b>125</b>	<b>1 933</b>

Vstupní poplatek při úpisu investičních akcií fondu ARETE INDUSTRIAL je 0 – 3 % z částky uvedené ve smlouvě o závazku k úpisu. Vstupní poplatek je příjmem Fondu a aplikuje se jako srážka z celkové hrubé výše smluvně přislíbené investice. Fond ve sledovaném účetním období realizoval náklady na provize za zprostředkování a náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů.

## 3. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	01. 01. 2020 do 31. 12. 2020	27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-8 913	18
Zisk/ztráta z devizových spotových operací	-74	0
<b>Celkem</b>	<b>-8 987</b>	<b>18</b>

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období zisk z devizových operací. V rámci zisku nebo ztráty z derivátových operací jsou vykázány zisky, případně ztráty, z forwardů a spotů.

## 4. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady.

Správní náklady (tis. Kč)	01. 01. 2020 do 31. 12. 2020	27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Náklady na odměny statutárního auditu	169	121
z toho		
náklady na povinný audit účetní závěrky	169	121
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	71	365
Právní a notářské služby - investiční	389	416
Právní a notářské služby - neinvestiční	0	34
Odměna za výkon funkce	1 218	650
Služby depozitáře	697	232
Reklama, inzerce, ostatní služby	3 818	175
<b>Celkem</b>	<b>6 362</b>	<b>1 993</b>

Odměna za obhospodařování a administraci majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 218 tis. Kč (2019: 650 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Komerční banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 58 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 697 tis. Kč (2019: 232 tis. Kč).

Ostatní správní náklady Fondu představují náklady za reklamu, znalecké posudky a náklady za správu a úschovu investičních nástrojů.

## 5) PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDICÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

## 6) POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2020	2019
Zůstatky na běžných účtech - investiční	68 253	75 191
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	66	66
<b>Celkem</b>	<b>68 319</b>	<b>75 257</b>

## 16) POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2020	2019
<b>Úvěry v rámci skupiny</b>		
Splatné do 3 měsíců	0	100 014
Splatné nad 5 let	218 848	0
<b>Celkem</b>	<b>218 848</b>	<b>100 014</b>

Fond eviduje úvěrový příslib v souvislosti s poskytnutým úvěrem ve výši 70 164 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč).

## 7) ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

## Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2020

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
10. 09. 2019	053 46 096	ARETE Kappa s.r.o.	100 %	73	-55	18
04. 06. 2019	519 68 029	Arete Kappa SK s.r.o.	100 %	52 689	-147	52 542
18. 12. 2019	053 45 936	ARETE Omega s.r.o.	100 %	53	-11	42
20.03.2020	519 67 871	Arete Omega SK s.r.o.	100 %	328	-111	217
25.06.2020	519 69 424	Arete Sigma SK s.r.o.	100 %	317	-105	212
09.11.2020	053 45 197	Arete Lambda s.r.o.	100 %	60	-27	33
09.12.2020	519 673 75	Arete Lambda SK s.r.o.	100 %	177	-16	161
15.12.2020	505 91 240	Arete Beta SK s.r.o.	100 %	610	-22	588
<b>Celkem</b>				<b>54 307</b>	<b>-494</b>	<b>53 813</b>

## Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2019

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
10. 09. 2019	053 46 096	ARETE Kappa s.r.o.	100 %	72	-6	66
04. 06. 2019	519 68 029	Arete Kappa SK s.r.o.	100 %	200	-84	116
18. 12. 2019	053 45 936	ARETE Omega s.r.o.	100 %	53	-4	49
<b>Celkem</b>				<b>325</b>	<b>-94</b>	<b>231</b>

ARETE Kappa s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 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 811 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. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Omega SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 811 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 811 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. října 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 811 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 Beta SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 811 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 %.

## 8) ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2020	2019
<b>Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:</b>		
Splatné do 1 roku	81 640	0
<b>Celkem</b>	<b>81 640</b>	<b>0</b>

Závazky za nebankovními subjekty představují přijatý úvěr od ARETE INVEST Podfond CEE II. Fond eviduje úvěrový příslib v souvislosti s tímto úvěrem ve výši 23 621 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč).

## 9) OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2020	2019
Závazky vůči dodavateli	313	3 562
Dohadné položky pasivní	221	87
Závazky z upsání investičních akcií	11 299	169 244
Jiné závazky	0	53
Daň z příjmu – splatná	0	0
<b>Celkem</b>	<b>11 833</b>	<b>172 946</b>

Fond eviduje závazky vůči dodavateli zejména za depozitář, odměnu na základě provizní smlouvy, notář, právní služby a odměnu za obhospodařování majetku fondu. Dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora a dohadnou položku za přecenění podílů. Fond eviduje závazky za akcionáři plynoucí z nevydaných investičních akcií ve výši 11 299 tis. Kč (2019: 169 244 tis. Kč).

## 10) ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ke dni účetní závěrky eviduje 10 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v zaknihované podobě.

Splacený základní kapitál Fondu činí 100 tis. Kč.

## 11) KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie v eurech, účetní zachycení těchto investičních akcií je popsáno v bodě 3 c). Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 254 112 tis. Kč (2019: 2 579 tis. Kč).

## 12) NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond eviduje ztrátu za sledované účetní období ve výši 6 182 tis. Kč. O vypořádání ztráty za účetní období rozhodne v průběhu roku 2021 valná hromada.

## 13) OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	2020	2019
<b>Zůstatek k 1. lednu 2020</b>	<b>-94</b>	<b>0</b>
Ocenění účastí s rozhodujícím vlivem	-400	-94
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>-494</b>	<b>-94</b>

Oceňovací rozdíly představují přecenění účastí s rozhodujícím vlivem na základě znaleckého posudku k 31. prosinci 2020.

## 14) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	01. 01. 2020 do 31. 12. 2020	od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	- 6 182	- 29
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta po zdanění</b>	<b>-6 182</b>	<b>-29</b>

## 15) HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	340 980	175 502
<b>Celkem</b>	<b>340 980</b>	<b>175 502</b>

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

## 16) IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

## Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

## Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.



K 31. prosinci 2020 Fond vykazoval aktiva a závazky v následující devizové struktuře:

Devizová pozice Fondu (tis. Kč)			
k 31. prosinci 2020	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	67 883	436	68 319
Účasti s rozhodujícím vlivem	53 720	93	53 813
Pohledávky za nebankovními subjekty	218 848	0	218 848
<b>Celkem</b>	<b>340 451</b>	<b>529</b>	<b>340 980</b>
Ostatní pasiva	11 299	534	11 833
Závazky vůči nebankovním subjektům	81 640	0	81 640
Vlastní kapitál	254 112	-6 605	247 507
<b>Celkem</b>	<b>347 051</b>	<b>-6 071</b>	<b>340 980</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-6 600</b>	<b>6 600</b>	<b>0</b>

#### Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

#### Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

#### Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

#### Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- rozhodnutí o přeměně Fondu;
- odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1 250 000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

#### Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu (tis. Kč)					
k 31. prosinci 2020	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	68 319	0	0	0	68 319
Pohledávky za nebankovními subjekty	218 848	0	0	0	218 848
<b>Celkem</b>	<b>287 167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>287 167</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	81 640	0	0	0	81 640
<b>Celkem</b>	<b>81 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81 640</b>
<b>Gap</b>	<b>205 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205 527</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>205 527</b>	<b>205 527</b>	<b>205 527</b>	<b>205 527</b>	<b>205 527</b>

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

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu (tis. Kč)					
k 31. prosinci 2019	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	75 257	0	0	0	75 257
Ostatní úrokově citlivá aktiva	100 014	0	0	0	100 014
<b>Celkem</b>	<b>175 271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175 271</b>
Úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gap</b>	<b>175 271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175 271</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>175 271</b>	<b>175 271</b>	<b>175 271</b>	<b>175 271</b>	<b>175 271</b>

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu (tis. Kč)						
k 31. prosinci 2020	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	68 319	0	0	0	0	68 319
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	53 813	53 813
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	218 848	0	218 848
<b>Celkem</b>	<b>68 319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>218 848</b>	<b>53 813</b>	<b>340 980</b>
Ostatní pasiva	11 833	0	0	0	0	11 833
Závazky vůči nebankovním subjektům	81 640	0	0	0	0	81 640
Vlastní kapitál	0	0	0	0	247 507	247 507
<b>Celkem</b>	<b>93 473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247 507</b>	<b>340 980</b>
<b>Gap</b>	<b>-25 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>218 848</b>	<b>-193 694</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-25 154</b>	<b>-25 154</b>	<b>-25 154</b>	<b>193 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu (tis. Kč)						
k 31. prosinci 2019	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	75 257	0	0	0	0	75 257
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	231	231
Pohledávky za nebankovními subjekty	100 014	0	0	0	0	100 014
<b>Celkem</b>	<b>175 271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>231</b>	<b>175 502</b>
Závazky z upsání investičních akcií	169 244	0	0	0	0	169 244
Jiná ostatní pasiva	3 702	0	0	0	0	3 702
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 556	2 556
<b>Celkem</b>	<b>172 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 556</b>	<b>175 502</b>
<b>Gap</b>	<b>2 325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 325</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 325</b>	<b>2 325</b>	<b>2 325</b>	<b>2 325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 17) VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly poskytnuty úvěry ani záruky členům statutárních orgánů ani vedoucím pracovníkům Fondu.

tis. Kč	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
Poskytnuté úvěry	218 848	100 014
Majetkové účasti	53 813	231
Přijaté úvěry	-81 640	0
Vydané investiční akcie	-2 643	-2 579
	<b>Za období od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020</b>	<b>Za období od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019</b>
tis. Kč		
Úrokový výnos	9 079	13
Úrokový náklad	-281	0
Provize za zprostředkování investice	-2 481	-3 076

## 18) ČLENĚNÍ POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY PODLE ZEMĚPISNÝCH SEGMENTŮ

tis. Kč	01. 01. 2020 do 31. 12. 2020	27. 3. 2019 do 31. 12. 2019		
	Česká republika	Slovensko	Česká republika	Slovensko
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>9 006</b>	<b>317</b>	<b>13</b>	<b>0</b>
Náklady na úroky a podobné náklady	-281	0	0	0
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>2 625</b>	<b>0</b>	<b>5 017</b>	<b>0</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-2 500</b>	<b>0</b>	<b>-3 084</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>-8 987</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>
<b>Správní náklady</b>	<b>-6 362</b>	<b>0</b>	<b>-1 993</b>	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>-6 499</b>	<b>317</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>

## 19) VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V lednu 2021 dceřiná společnost Fondu ARETE Kappa SK s.r.o. koupila od nespřízněné společnosti nemovitosti (pozemky a budovy), které plánuje držet za účelem dlouhodobého pronájmu.

### Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021.

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

V rámci souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá, že může dojít ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení, zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

### Proměna vnitřní struktury fondu

V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech došlo s účinností od 1. ledna 2021 ke změně vnitřní struktury fondu z monistické na strukturu dualistickou. Statutární orgán v podobě statutárního ředitele byl nahrazen představenstvem a kontrolní orgán v podobě správní rady byl nahrazen dozorčí radou. Jediným členem představenstva fondu je od 1. ledna 2021 AVANT investiční společnost, kterou při výkonu funkce zastupuje od 10. února 2021 zmocněný zástupce, Ing. Pavel Hoffman. Nahradil tak na pozici pověřeného zmocněnce JUDr. Petra Krátkého, který v této funkci působil od 1. ledna do 10. února 2021.

Sestaveno dne: 30. dubna 2021



**Pavel Hoffman**  
Zmocněný zástupce člena představenstva



## Příloha č. 3 Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

### Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

#### 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: **08031444**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**

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

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

##### Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Mgr. Lubor Svoboda, MBA**  
 Bydliště: **Holubova 2524/7, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Datum narození: **31. 5. 1975**  
 Způsob ovládaní: **50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby**

Osoba ovládající: **Róbert Idés**  
 Bydliště: **Remeta 751, 972 31 Ráztočno, Slovenská republika**

Datum narození: **21. 4. 1976**  
 Způsob ovládaní: **50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby**

##### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Osoba: **ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
 IČO: **03532534**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Property s.r.o.**  
 IČO: **040 22 521**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Property SK s.r.o.**  
 IČO: **52 100 316**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládaní: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Capital s.r.o.**  
 IČO: **08829420**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Alfa s.r.o.**  
 IČO: **4771133**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Gama s.r.o.**  
 IČO: **4771150**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Beta s.r.o.**  
 IČO: **4771141**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Kappa s.r.o.**  
 IČO: **5346096**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Delta s.r.o.**  
 IČO: **4858069**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Lambda s.r.o.**  
 IČO: **5345197**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Epsilon s.r.o.**  
 IČO: **4858077**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Omega s.r.o.**  
 IČO: **5345936**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Eta s.r.o.**  
 IČO: **4858085**  
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Alfa SK s.r.o.**  
 IČO: **50591291**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Beta SK s.r.o.**  
 IČO: **50591240**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Lambda SK s.r.o.**  
 IČO: **51967375**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Delta SK s.r.o.**  
 IČO: **50590430**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Sigma SK s.r.o.**  
 IČO: **51969424**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Epsilon SK s.r.o.**  
 IČO: **50593277**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Kappa SK s.r.o.**  
 IČO: **51968029**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Eta SK s.r.o.**  
 IČO: **35861991**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Omega SK s.r.o.**  
 IČO: **51967871**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **Arete Gama SK s.r.o.**  
 IČO: **50590197**  
 Sídlo: **EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava 811 09, Slovenská republika**  
 Způsob ovládnání: **nepřímo ovládajícími osobami**

Osoba: **STRATOS INVESTMENT s.r.o.**  
 IČO: **03515770**  
 Sídlo: **Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00 Praha 5**  
 Způsob ovládnání: **přímo ovládající osobou**



Osoba: **IMCR s.r.o.**  
 IČO: **29054729**  
 Sídlo: **97231 Ráztočno, Remeta 751, Slovenská republika**  
 Způsob ovládání: **přímo ovládající osobou**

## 2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskyto- vané	Plnění obdržené
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o úvěru	3. 3. 2020	Úvěr	Úrok
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 3. 3. 2020	30. 10. 2020	-	-
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 3. 3. 2020	27. 11. 2020	-	-
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu Arete Lambda SK s.r.o.	9. 11. 2020	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu Arete Beta SK s.r.o.	9. 11. 2020	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Lambda s.r.o.	10. 11. 2020	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu Arete Omega SK s.r.o.	7. 1. 2020	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu Arete Sigma SK	26. 3. 2020	Úplata	Podíl
Arete Kappa SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	11. 12. 2020	Úvěr	Úrok
Arete Kappa SK s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 11.12.2020	16. 12. 2020	-	-
Arete Kappa SK s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 12. 2020		
Arete Property SK s.r.o.	Provizní smlouva	8. 7. 2020	Úplata	Služby

## 3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskyto- vané	Plnění obdržené
ARETE Property s.r.o.	Provizní smlouva	2. 10. 2019	Úplata	Služby
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu	11. 12. 2019	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu	29. 8. 2019	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodního podielu	2. 5. 2019	Úplata	Podíl

## 4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

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

## 5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, 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, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, 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 pocházejí 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.

Dne: 30. 4. 2021



Pavel Hoffman  
zmocněný zástupce člena představenstva

