



**Výroční zpráva fondu včetně
podfondů**

**ARETE INVEST investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**

za účetní období

od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016

ARETE INVEST Podfond CEE

za účetní období

od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016

ARETE INVEST Podfond CEE II

za účetní období

od 26. února 2016 do 31. prosince 2016

Obsah

ÚVODNÍ SLOVO	5
1) Základní údaje o fondu, podfondech a účetním období.....	7
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondů (§436 odst. 2 ZOK)	7
2.1 Výnos z realit překonává nízké úrokové sazby	8
2.2 Strategie výběru nemovitosti	9
2.3 Mise a vize	9
2.4 Investice do logistických a průmyslových areálů.....	10
2.5 Portfolio k 31. 12. 2016	10
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	11
3.1 Rozšíření portfolia Arete Invest Podfond CEE II k 31. 3. 2017.....	11
3.2 Držíme slib průběžných distribucí investorům.....	12
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu a podfondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) ...	13
4.1 Tržní očekávání.....	13
4.2 Pokračování v investicích ve stabilních sektorech (Arete Invest Podfond CEE II)....	13
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu a podfondů v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	14
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu a statutů podfondů, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	15
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	15
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem.....	15
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	15
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	16
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondů v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	16
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	16
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	16
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	16
13) Identifikace majetku fondu a podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	17
14) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondů v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	17
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem nebo podfondy, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	18

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	18
17) 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)...	19
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) ..	20
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu.....	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 3 – Účetní závěrka Arete Invest Podfond CEE ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 4 – Účetní závěrka Arete Invest Podfond CEE II ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	1
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)	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	2
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	3
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	3
Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondů (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	1

Použité zkratky:

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

ÚVODNÍ SLOVO

Arete Invest SICAV je rychle rostoucí fond kvalifikovaných investorů zaměřený na investice do výnosových nemovitostí.

Chceme být na špici nemovitostního investičního trhu.

Přestože jsme fond Arete Invest SICAV založili teprve v roce 2014, jsme hrdí na to, jakých úspěchů se podařilo dosáhnout. V průběhu roku 2016 byl prodejem portfolia ukončen investiční příběh podfondu Arete Invest Podfond CEE. Pečlivě jsme pro Arete Invest Podfond CEE vybrali rezidenční portfolio 274 bytových jednotek v Moravskoslezském a Olomouckém kraji, starali se o něj a věnovali patřičné úsilí tomu, aby vzrostla jeho hodnota. V proběhlém roce se pak podařil odprodej zahraničnímu finančnímu investorovi více než 100% hrubým zhodnocením vloženého kapitálu. Víme, že expertíza, proaktivní správa i rozvoj a transparentnost přináší cílený zisk.

Vstup do investičního a realitního oboru se podařil a materializoval nad naše očekávání. Potvrdili jsme si, že v rámci regionu Střední Evropy český trh v sobě skýtá zajímavý investiční potenciál. Jsme přesvědčeni, že tento potenciál umíme vytěžit.

Našim investorům zajišťujeme stabilní roční výnosy ve výši až 16 % s průběžnou distribucí 6 % ročně.

Arete Invest Podfond CEE II vznikl v únoru 2016 s jasně definovanou strategií akvizic výnosových nemovitostí a vytvoření homogenního portfolia standardu A. Očekávaná hodnota spravovaných aktiv v průběhu předpokládaného pětiletého investičního cyklu je na úrovni 200 milionů euro. Zajištění konečné likvidity bude v Arete Invest CEE Podfond II prostřednictvím odprodeje portfolia jako celku. V průběhu investičního cyklu cílíme průběžné zhodnocování vložených prostředků našich investorů ve výši 11 až 16 % p.a., z čehož průběžné distribuce na čtvrtletní bázi činí 5 až 6 % p.a.

V roce 2016 došlo k akvizici čtyř nemovitostních společností vlastnicích logistické a výrobní areály a k tomu i koupi jednoho logistického areálu v České republice. Na začátku roku 2017 v rámci plánované expanze v regionu Střední Evropy k nim přibyly další tři společnosti vlastníci rozsáhlé areály na území Slovenské republiky. Arete Invest Podfond CEE II za necelých 13 měsíců od vytvoření akumuloval výnosové nemovitosti v hodnotě téměř € 53 milionů, resp. 1,4 miliardy Kč. Jedná se o hrubou hodnotu nemovitostí před započtením bankovního financování.

Stále více vycházíme vstříc poptávce umístění kapitálu zahraničních a českých investorů. S ohledem na stávající možnosti zhodnocení volných finančních prostředků na českém trhu mají naše nemovitosti nespornou výhodu – jsou připraveny k téměř okamžité alokaci kapitálu, očekávané meziroční zhodnocení 11 - 16 % a hlavně průběžnou výplatu na čtvrtletní bázi s preferenčním výnosem investorů na úrovni šesti procent ročně. Investoři se navíc mohou opřít o hmatatelnost portfolia a fakt, že investice jsou prováděné do majetkových účastí společností vlastnicích fyzické nemovitosti s výnosem od prvního dne po akvizici.

Každá nemovitost má svůj příběh. Tak silný, jak silný je ten, kdo se o ni stará. Jsme Arete Invest SICAV, investiční fond orientovaný na výkon.



Lubor Svoboda
zakladatel a předseda správní rady



Robert Ides
zakladatel a člen správní rady



Ondřej Pieran
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

1) Základní údaje o fondu, podfondech a účetním období

Název fondu:	ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	035 32 534
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Podfond I:	ARETE INVEST Podfond CEE
Podfond II:	ARETE INVEST Podfond CEE II (zápis do seznamu ČNB dne 26. 2. 2016)
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	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. 2016 – 31. 12. 2016

2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondů (§436 odst. 2 ZOK)

Investice do komerčních nemovitostí v České republice rostou. Jejich objem v prvním čtvrtletí 2017 se předpokládá ve výši zhruba 34 miliard korun, což je meziročně třikrát více. Obor i pozitivní ekonomický vývoj vytváří ideální prostředí pro zhodnocení kapitálu.

Na účet podfondů fondu Arete Invest SICAV bylo v roce 2016 realizováno celkem šest transakcí, z nichž pět bylo na straně nákupu a jedna na straně prodeje. Celkový objem transakcí činil více než 900 milionů Kč. Ekonomická kondice regionu Střední Evropy nahrává rozvoji logistiky a výroby, což jsou segmenty, na které se zaměřuje investiční strategie Arete Invest Podfond CEE II.

Arete Invest Podfond CEE měl k 31. 12. 2016 celková aktiva ve výši 4.482.000 Kč. Vlastní kapitál tohoto podfondu činil ke dni 31. 12. 2016 částku 3.707.000 Kč. Hospodářský výsledek po zdanění za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 81.749.000 Kč. Zisk byl vytvořen odprodejem rezidenčního portfolia, a to s hrubým zhodnocením 166 % vložené investice.

Filosofie fondu stojí na vícero základních pilířích:

- Jasně daná investiční strategie
- Vyhýbání se impulsivním nebo oportunistickým investicím
- Porozumění investiční problematice a řešení investic do nejmenšího detailu
- Podpora investičního výboru složeného z profesionálů z oblastí financí, nemovitostí a provozu













2.1 Výnos z realit překonává nízké úrokové sazby

Na základě údajů Savills, Cushman & Wakefield a CEE Real Estate Investment Compass 2017 investoři projevují velký zájem o nemovitosti napříč Evropou, což se odráží i na českém realitním trhu. Za komerční nemovitosti u nás vloni zaplatili rekordních 3,6 miliardy euro. Tuzemský trh tak meziročně narostl o 35 procent. Na starém kontinentu se účet vyšplhal na 207 miliard euro, což je třetí nejlepší výsledek za poledních deset let.

Naše země je z pohledu investorů atraktivní zemí, podobně jako Nizozemsko, Polsko nebo Itálie. V oblasti realit je výnos z místních investic vyšší než na hlavních evropských trzích. Pro další období lze očekávat posílení role tuzemských investorů. Dosavadní vývoj nízkých úrokových sazeb vytváří z realitního trhu stále atraktivnější alternativu pro uložení a zhodnocení peněz. Posílení konkurenceschopnosti tuzemských hráčů může nahrávat i očekávané posílení koruny po skončení měnových intervencí ČNB. Na druhé straně není znatelný tlak na to, že by opuštění intervencí mělo mít výrazný vliv na cenu prémiových komerčních nemovitostí.

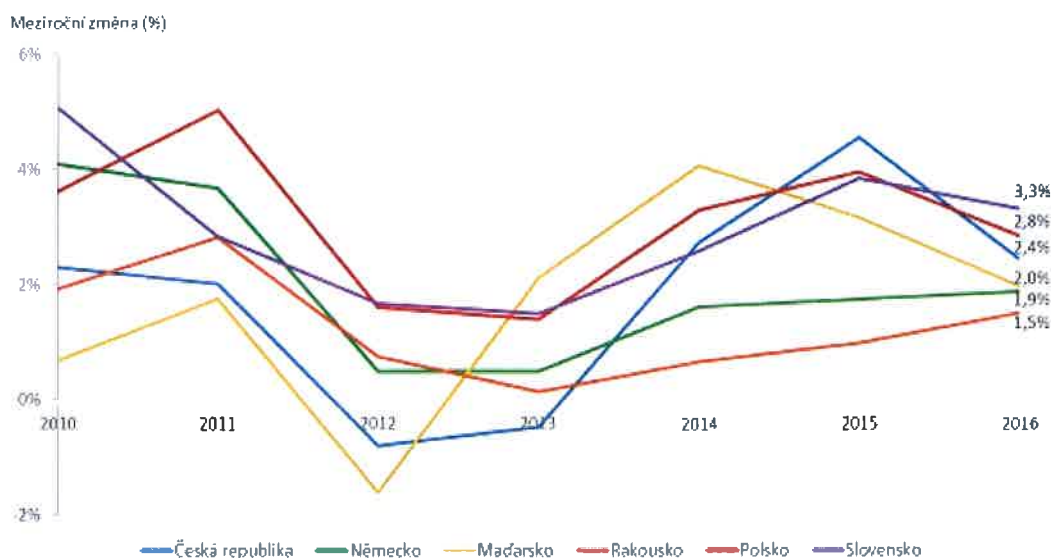
Co se významně mění, je původ, odkud peníze investorů přitékají do celého regionu střední a východní Evropy. Zdroje z Jižní Ameriky, Asie a od místních subjektů jsou aktuálně silnější než ze států G10.

Střední Evropa: Česká republika je lídrem regionu následovaná Slovenskem

	Česká republika	Rakousko	Německo	Maďarsko	Polsko	Slovensko
Vlajka						
Mapa						
Populace (mil., 2016)	10,6	8,7	82,7	9,8	38,4	5,4
Plocha (km ²)	78 866	83 879	357 168	93 030	312 679	49 035
Hustota osídlení	104	134	232	106	123	111
Hlavní město	Praha	Vídeň	Berlín	Budapešť	Varšava	Bratislava
HDP na obyvatele (EUR tis., 2016)	16,5	40,0	37,9	11,5	11,0	14,9
Nezaměstnanost (2016)	4,0 %	6,0 %	4,1 %	5,1 %	6,2 %	9,7 %
Růst HDP (stálé ceny, 2016)	2,4 %	1,5 %	1,9 %	2,0 %	2,8 %	3,3 %
Inflace (2016)	0,6 %	1,0 %	0,4 %	0,4 %	-0,2 %	-0,5 %
Konkurenceschopnost [*]	27	19	17	41	24	33
Měno	Koruna (CZK)	Euro (EUR)	Euro (EUR)	Forint (HUF)	Zloty (PLN)	Euro (EUR)

* Pořadí v žebříčku Světové Banky k odvození podnikatelské prostředí 165 států, řazeno od nejlepšího
Zdroj: Eurostat, World Bank Doing Business Ranking 2017

Růst HDP: ČR a Slovensko vykazují v posledních letech stabilní růst



Zdroj: Eurostat zveřejně 21. března 2017, Růst HDP ve třetím čtvrtletí (2010)

2.2 Strategie výběru nemovitosti

S přijetím nové legislativy se v České republice od roku 2014 otevřely další možnosti kolektivního investování. V červenci 2014 proto vznikl český investiční fond Arete Invest SICAV orientovaný na investice do výnosových nemovitostí.

V rámci investiční strategie se obhospodařovatel fondu zaměřuje na dlouhodobě a stabilně výnosové průmyslové a logistické parky, rezidenční, kancelářské a maloobchodní nemovitosti v regionu Střední Evropy. Obvyklá výše dílčích investic do nemovitostí nebo majetkových podílů společností vlastnících nemovitosti činí 5 - 20 milionů EUR. Při výběru vhodných akvizic je v průběhu investičního procesu kladen důraz na lokalitu, kvalitu nemovitosti a nájemníků i možnosti pro budoucí růst hodnoty investice.

Celková pronajímatelná plocha k 31. 12. 2016 činila v případě nemovitostí v majetku Arete Invest Podfondu CEE II 35.000 m² (kanceláře 13 %, logistika 57 %, výroba 30 %). Další volně disponibilní pozemky o rozloze 29.000 m² nabízejí prostor pro nové sklady a areály, vše na základě budoucích nájemních smluv. Vyčíslení růstového potenciálu z dalšího rozvoje není součástí základních kalkulací, ale očekávané roční výnosy po dokončení dosahují více než 15 %.

2.3 Mise a vize

Vizí zakladatelů fondu je investorům jednoduše a efektivně zhodnotit jejich finance, a to prostřednictvím zvolené strategie alokovat prostředky do stabilního nemovitostního portfolia s průběžným výnosem. Důvod je prostý – lidé velkou část svého života budují své podnikání či majetek a nemají čas ani prostor, aby získali přehled o všech možnostech zhodnocení jejich majetku. Investice nemusí být jejich obor a v mnoha případech s nimi ani nemají dobrou zkušenost. Díky investici do fondu pak zajistí, aby jejich kapitál nezůstal ležet ladem a neztrácel na hodnotě.

V rámci strategie fondu, resp. jednotlivých podfondů, je cílem dlouhodobě vybírat zajímavé investiční příležitosti v oblasti komerčních nemovitostí, naplno je vytěžit a v efektivní a udržitelné míře zvyšovat jejich výnos.

2.4 Investice do logistických a průmyslových areálů

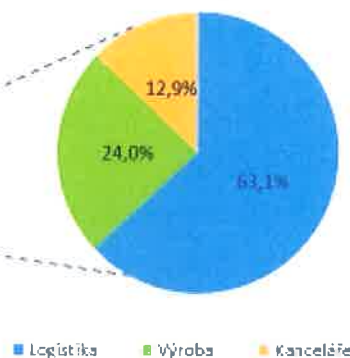
Druhý podfond – Arete Invest Podfond CEE II – byl zapsán do seznamu, který vede ČNB, s účinky k datu 26. 2. 2016. Do jeho portfolia se od dubna do října 2016 zařadilo pět pečlivě vybraných průmyslových a logistických areálů v celkovém objemu 649 milionů Kč. Přestože stejně jako v případě Arete Invest Podfond CEE byli prvními investory zahraniční subjekty, roste postupně podíl tuzemských investorů z řad fyzických i právnických osob.

Čistá hodnota aktiv Arete Invest CEE II na investiční akcii ke konci roku 2016 činila 1.227,38 EUR. Nárůst hodnoty investičních akcií v roce 2016 činil téměř 23 %, z čehož provozní výnos dosáhl 11 % a zbývající 12 % nárůst je dán přeceněním podkladových aktiv nezávislým znalcem.

Arete Invest CEE II: Klíčové ukazatele k 31. 12. 2016

	2016
Aktiva ve správě (AuM, EUR)	24 016 665
Hrubý výnos z nájemného	8,9 %
Struktura výnosů z nájemného	
v CZK	65 %
v EUR	35 %
Obsazenost	100 %
Pronajimatelná plocha (m ²)	35 180
Pozemky ve vlastnictví celkem (m ²)	119 461
z toho k dalšímu rozvoji (m ²)	30 479

Struktura prostor dle typu využití



2.5 Portfolio k 31. 12. 2016

Pět akvizic v průběhu roku 2016 bylo zacíleno do níže uvedených areálů ve třech krajích České republiky. Prostory k pronájmu činí 35 tisíc m², zakoupené pozemky dosahují rozlohy téměř 120 tisíc m² s tím, že čtvrtina je volná, připravená k dalšímu rozvoji. Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společností ve vlastnictví Arete Invest Podfond CEE II dosahuje 24 milionů EUR.

Uherské Hradiště – areál Forscher (Arete Alfa s.r.o.)

Nemovitost třídy A v zavedeném industriálním parku se skvělým dopravním spojením na Slovensko a jižní Moravu. Akvizice byla strategickým krokem. Rostoucí poptávka po výrobních prostorách a především poptávka dodavatelů v souvislosti s růstem automobilového průmyslu umožní rozšíření areálu, který bude následně dlouhodobě pronajat jednomu z hlavních dodavatelů komponent nejenom pro automobilový průmysl v České republice.

Lovosice – areál NCH Distribution, Fiege, PST-CLC a Fukoku, logistické centrum (Arete Beta s.r.o. a Arete Gama s.r.o.)

Business park ve strategické lokalitě přímo u sjezdu z dálnice D8 v blízkosti německých hranic. Areál je pronajímán nadnárodním korporacím NCH Distribution, Fiege, PST-CLC a Fukoku. Vysoká poptávka po pronájmu logistických prostor v této lokalitě již nyní vede k expanzi areálu, celková plocha objektu by měla na přelomu roku 2017/2018 vzrůst o 11.000 m².

Písek – logistické centrum I a II (Arete Eta s.r.o. a Arete Epsilon s.r.o.)

Dvě samostatné nemovitosti v jižních Čechách jsou dlouhodobě pronajaty vedoucí logistické společnosti v jižních Čechách. Areály třídy A poskytují unikátní příležitost pro budoucí růst a expanzi. Současná celková rozloha poskytovaných prostor je 5.000 m².

Arete Invest CEE II: Přehled portfolia fondu k 31. 12. 2016

Společnost	Žemě	Typ aktiv	Nájemce	Podíl na pronajímané ploše	Smluvní měna
1. Arete Alfa	ČR	Výroba	Forschner	24 %	EUR
2. Arete Beta	ČR	Výroba	Fukoku Czech	8 %	EUR
3. Arete Gama	ČR	Logistika	Fiege, PST CLC, NCH Distribution	49 %	CZK
4. Arete Epsilon	ČR	Logistika	CSS Spedition	12 %	CZK
5. Arete Eta	ČR	Logistika	CSS Spedition	7 %	CZK

3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

V rámci investic na účet podfondu Arete Invest Podfond CEE II došlo během prvního čtvrtletí 2017 k více než zdvojnásobení objemu hodnoty nemovitostí pod správou, a to celkem na výši téměř 53 milionů EUR. Jedná se o hrubou hodnotu nemovitostí před započtením bankovního financování. Rozšířením portfolia o nemovitosti na Slovensku zároveň podfond pokračoval v geografické a měnové diverzifikaci portfolia.

3.1 Rozšíření portfolia Arete Invest Podfond CEE II k 31. 3. 2017

Prostory k pronájmu v majetku Arete Invest Podfond CEE II se rozrostly v prvním čtvrtletí 2017 na necelých 80 tisíc m², na více než dvojnásobek vzrostla i celková plocha pozemků všech areálů.

Žilina, Slovensko – areál Grupo Antolin

Velmi dobře situovaný výrobní areál třídy A pronajatý společnosti Grupo Antolin nacházející se v průmyslovém parku Kia Motors Slovakia a na hlavních dopravních trasách.

Nové Mesto nad Váhom, Slovensko – logistická centra Raben a C&A

Velmi dobře situovaný logistický areál třídy A s přímým napojením na dálnici. Areál nabízí 36 tisíc m² logistických hal a je plně obsazen. V areálu sídlí distribuční sklad společnosti C&A, Raben Logistics a Vetropack. Součástí akvizice jsou i pozemky umožňující další rozvoj areálu o ploše 16 ha.

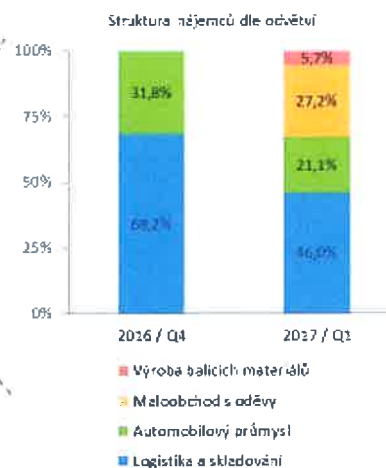
Arete Invest CEE II: Přehled portfolia fondu k 31. 3. 2017

Společnost	Země	Typ aktiv	Nájemce	Podíl na pronajmané ploše	Smluvní měna
1. Arete Alfa	ČR	Výroba	Forschner	11 %	EUR
2. Arete Beta	ČR	Výroba	Fukoku Czech	4 %	EUR
3. Arete Gama	ČR	Logistika	Fiège, PST CLC, NCH Distribution	22 %	CZK
4. Arete Epsilon	ČR	Logistika	CSS Spedition	6 %	CZK
5. Arete Eta	ČR	Logistika	CSS Spedition	3 %	CZK
6. Arete Alfa SK	SR	Výroba	Grupo Antolin Bratislava	6 %	EUR
7. Arete Gama SK	SR	Logistika	Raben Logistics Slovakia	15 %	EUR
8. Arete Eta SK	SR	Logistika	C&A Mode, Vetropack Nemšová	33 %	EUR

Aktivace dokončeny v prvním čtvrtletí 2017

Arete Invest CEE II: Klíčové ukazatele k 31. 3. 2017

	2016 / Q4	2017 / Q1
Aktiva ve správě (AuM, EUR)	24 016 665	52 836 665
Hrubý výnos z nájemného	8,9 %	8,2 %
Struktura nájemného		
v CZK	65 %	31 %
v EUR	35 %	69 %
Obsazenost	100 %	100 %
Pronajímatelná plocha (m ²)	35 180	76 308
Pozemky ve vlastnictví celkem (m ²)	119 461	329 848
z toho k dalšímu rozvoji (m ²)	30 479	190 227



3.2 Držíme slib průběžných distribucí investorům

Změny ve statutu Arete Invest Podfond CEE II uskutečněné v prosinci 2016 zavedly možnost zpětného nákupu investičních akcií na účet tohoto podfondu, díky čemuž je možné realizovat přesnější a flexibilnější distribuce přebytečných peněžních prostředků investorům. V prvním čtvrtletí 2017 proběhl první zpětný odkup akcií, kterým byly distribuovány volné peněžní prostředky za čtvrté čtvrtletí předcházejícího roku. Díky tomu se daří naplnit závazek

průběžných výplat finančních prostředků investorům na úrovni 5 - 6 % p.a. v čtvrtletních intervalech. Tento trend by měl být zachován po celý rok 2017.

Nadále pak bude ve čtvrtletní periodě realizováno přecenění majetkových účastí v majetku Arete Invest Podfond CEE II, díky čemuž bude hodnota aktiv ve správě lépe ilustrovat finanční pozici celého portfolia.

4) Informace o předpokládaném vývoji fondu a podfondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

Aktivita fondu se v roce 2017 zaměří především na naplnění růstové strategie podfondu Arete Invest Podfond CEE II. V současné době se v procesu výběru vhodných akvizic nachází několik projektů, přičemž lze očekávat, že celková aktiva pod správou dosáhnou v případě Arete Invest Podfond CEE II na konci roku 2017 výše okolo 80 milionů EUR.

Pokračující příznivý vývoj v oblasti komerčních realit potvrzuje vytýčenou strategii, a sice že zájem o investice ze strany českých institucionálních investorů či fyzických osob poroste. Prostřednictvím nabídky stabilního, diverzifikovaného a výnosově zajímavého portfolia, jasné a úspěšné investiční strategie, jednoduché správy a osobního přístupu cílíme na navýšení objemu investičních prostředků od tuzemských subjektů.

4.1 Tržní očekávání

De Savills, Cushman & Wakefield, CBRE a CEE Real Estate Investment Compass 2017 aktivita českého realitního trhu nezpomalí ani v roce 2017. Makroekonomický rámec i nadále poskytuje výhodné podmínky pro akvizice, jejichž tržní objem by mohl dosáhnout až 3,3 miliard eur.

Růst české ekonomiky, nízká míra inflace i nezaměstnanost, optimismus občanů i firem a prostředí pokračujících nízkých úrokových sazeb budou vytvářet vhodné podhoubí pro udržitelné a atraktivní zhodnocení investic do komerčních realit. Pozitivní výhled potvrzují i výsledky za první čtvrtletí 2017, kdy téměř dvě třetiny všech investic do nemovitostí v rámci regionu Střední a Východní Evropy mířily právě do Česka.

Trend stabilního růstu si udrží obory jako logistika nebo průmysl, na které se také zaměřujeme.

4.2 Pokračování v investicích ve stabilních sektorech (Arete Invest Podfond CEE II)

Nepřímé investice do nemovitostí formou majetkových účastí naběrou v roce 2017 na objemu. Plánovaný výhled aktiv pod správou v hodnotě okolo 80 milionů EUR bude i nadále respektovat měnovou a geografickou diverzifikaci. Vzhledem k razantně rostoucímu portfoliu bude kladen důraz i na krátkodobé likvidní operace s volnými finančními prostředky. Tyto transakce budou samozřejmě zvoleny tak, aby odpovídaly rámci vymezenému statutem podfondu s cílem maximalizace zhodnocení kapitálu investorů v krátkodobém i střednědobém období.

Lze očekávat marginální pokles průměrného ročního hrubého výnosu z nájemného na úrovni portfolia z hodnoty 8,9 % na hranici 8 %. To je dáno právě výše zmíněným zaměřením na stabilní nemovitostní celky fungující v segmentech průmyslu, skladování a logistiky.

V průběhu roku 2017 budeme pokračovat v průběžných výplatách volných peněžních prostředků (vyplácené formou zpětného nákupu investičních akcií) tak, aby bylo dosaženo výplaty hrubého výnosu investorům odpovídající výši 5 až 6 % p.a. na čtvrtletní bázi.

Akvizice v rámci podfondu Arete Invest Podfond CEE II budou pokračovat i v roce 2018, případné zpomalení není předpokládáno dříve než v roce 2019, kdy bude celé portfolio stabilizováno a uskutečněna jeho optimalizace za účelem jeho následného prodeje.

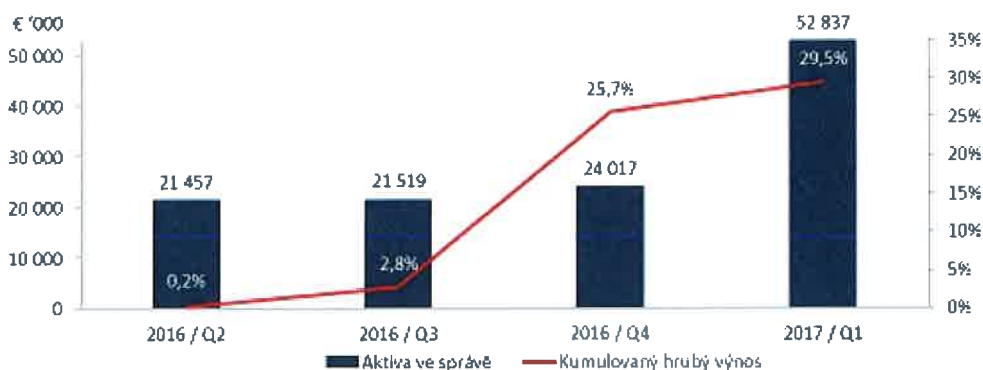
Arete Invest CEE II: Předběžné výsledky k 31. 3. 2017

Klíčové ukazatele	2016 / Q2	2016 / Q3	2016 / Q4	2017 / Q1
Aktiva ve správě (AuM, EUR)	21 456 783	21 519 344	24 016 665	52 836 665
Čistá hodnota aktiv na investiční akci (NAVPS, EUR)	1 001,45	1 012,42	1 227,38	1 255,61
Čtvrtletně distribuované zálohy na podíl na zisku/odkup investičních akcií		1,6 %	1,4 %	1,5 %
Hrubý výnos na investiční akci celkem	0,2 %	2,6 %	22,9 %	3,8 %

Q1 2017 (2/2017)

Ke konci roku 2016 došlo k nárůstu hodnoty aktiv na investiční akci Arete Invest CEE II, který byl způsoben dvěma faktory:

1. Až do listopadu 2016 byl do čisté hodnoty aktiv podfondu započítáván pouze jeho fondový kapitál. Od prosince 2016 jsou v čisté hodnotě aktiv podfondu zohledněny rovněž čtvrtletní finanční údaje dílčích účelových společností;
2. Ocenění nemovitostních aktiv je vyžadováno zákonem vždy ke konci příslušného kalendářního roku. Celkové zvýšení hodnoty aktiv bylo způsobeno pozitivním vývojem na trhu, stejně jako aktivním portfolio a property managementem.



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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu a podfondům standardní činnost dle statutu fondu, resp. statutů podfondů.

Na účet podfondu Arete Invest Podfond CEE došlo k odprodeji majetkových podílů ve společnosti Moravský bytový fond s.r.o.

Na účet podfondu Arete Invest Podfond CEE II, resp. jím vlastněných účelových společností, došlo ke čtyřem investicím do obchodních podílů nemovitostních společností a jedné koupi souboru nemovitostí v České republice.

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

Na konci účetního období došlo k významné úpravě statutu Arete Invest Podfond CEE II, zejména v oblasti pravidel distribuce fondového kapitálu mezi jednotlivé druhy akcií a vztahů mezi obhospodařovatelem a investory Arete Invest Podfond CEE II.

Podstatné změny ve statutu Arete Invest Podfond CEE II ze dne 29. 12. 2016

- Zavedení práva obhospodařovatele provést nucený nákup investičních akcií emitovaných k Arete Invest Podfond CEE II, jako nástroj řízení likvidity.
- O změnách statutu rozhoduje obhospodařovatel se souhlasem správní rady namísto souhlasu valné hromady.
- Detailní úprava způsobu oceňování majetku Arete Invest Podfond CEE II, kdy podkladová nemovitá aktiva jsou oceňována jedenkrát ročně znaleckým oceněním a čistá hodnota aktiv společností v majetku Arete Invest Podfond CEE II je na základě určené hodnoty nemovitostí stanovena na čtvrtletní bázi.
- Zrušení výstupních poplatků a individuálního výkonnostní srážky.
- Zavedení redistribučních faktorů RF1, RF2 a RF3.
- Společně se zavedením nových tříd investičních akcií II-X a II-Y je upraven distribuční mechanismus, kdy částky redistribučních faktorů sražených při odkupu, nákupu nebo odprodeji investičních akcií jsou alokovány na část fondového kapitálu připadající na investiční akcie II-X a II-Y.
- Zavedení podrobných pravidel pro řešení zpětné opravy hodnoty investičních akcií.

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

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

Pevná složka odměn:	1.475 tis. CZK
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	27
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 CZK

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

Odměny vedoucích osob:	273 tis. CZK
Počet příjemců:	5
Odměny ostatních zaměstnanců:	1.202 tis. CZK
Počet příjemců:	22

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

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nespĺňuje definici § 34 odst. 1 Zákona žádná právnická osoba.

9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondů v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Další identifikační údaje: Datum narození 18. 3. 1983, RČ: 830318/5165, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín

Výkon činnosti portfolio manažera pro Arete Invest Podfond CEE a Arete Invest Podfond CEE II: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 4 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

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

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

11) 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.

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

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

13) Identifikace majetku fondu a podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

14) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondů v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

U Arete Invest Podfond CEE II byl až do prosince 2016 do čisté hodnoty aktiv započítávána pouze pořizovací cena investice. První přecenění nemovitostí bylo realizováno k 31.12.2016.

Poznámka: Ocenění podkladových nemovitostních aktiv je realizováno v roční frekvenci. Celkové zvýšení hodnoty aktiv je způsobeno vývojem na trhu, stejně jako aktivním portfolio a property managementem.

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

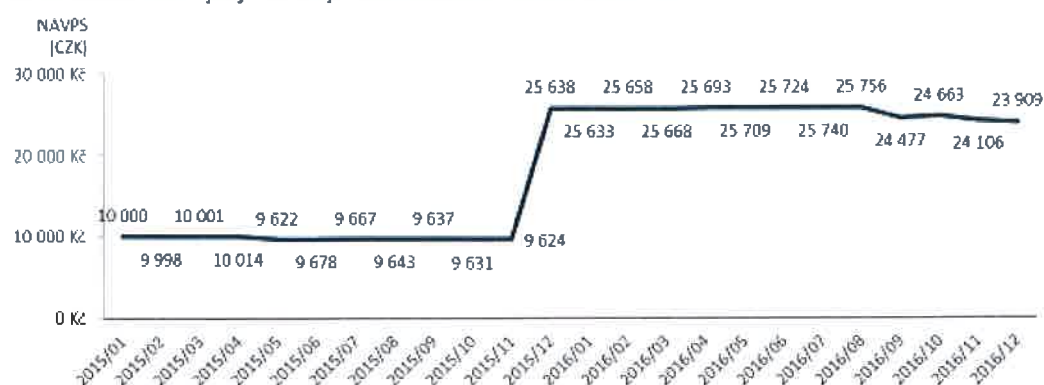
Arete Invest CEE II: Vývoj výkonnosti v roce 2016

	Únor - květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Lистопад	Prosinec	2016
Čistá hodnota aktiv na investiční akci (NAVPS, EUR)	1 000,00	1 001,45	1 005,82	1 009,32	1 012,42	1 004,17	1 010,92	1 227,38	+22,7 %
	-	+0,1 %	+0,4 %	+0,3 %	+0,3 %	-0,8 %	+0,7 %	+21,4 %	
Čtvrtletně distribuované zálohy na podíl na zisku/odkup investičních akcií	-	-	-	-	-	+1,6 %	-	+1,4 %*	+3,0 %
Hrubý výnos na investiční akci celkem	-	+0,1 %	+0,4 %	+0,3 %	+0,3 %	+0,8 %	+0,7 %	+22,8 %	+25,7 %

* Z důvodu prosilajicillo audita bursoi per-24i distribuce investorůi za 2016/Q4 vyplaceny ve 2017/Q2



Arete Invest CEE: Vývoj hodnoty investiční akcie v letech 2015 - 2016



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

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

Arete Invest Podfond CEE II Rozhodnutí statutárního ředitele o výplatě zálohy na podíl na zisku ze dne 26. 10. 2016

Výplata zálohy na podíl na zisku k investičním akciím:

Investicí akcie II-A	CZ0008042058	hrubá výše - 15,41 EUR na jednu akcii
Investicí akcie II-C	CZ0008042074	hrubá výše - 15,41 EUR na jednu akcii

Rozhodnutí valné hromady o výplatě podílu na zisku ze dne 29. 11. 2016

Výplata podílu na zisku k investičním akciím:

Investicí akcie II-A	CZ0008042058	hrubá výše - 15,41 EUR na jednu akcii
Investicí akcie II-C	CZ0008042074	hrubá výše - 15,41 EUR na jednu akcii

Výplata podílu na zisku byla započtena na zálohu vyplacenou na základě rozhodnutí statutárního ředitele ze dne 26. 10. 2016.

17) 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)

Fond

Odměna obhospodařovateli:	300.000 CZK
Úplata depozitáři:	145.200 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	37.558 CZK

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby	133.929 CZK
Poradenství a konzultace	291.610 CZK
Nájemné a související náklady	7.213 CZK
Reklama	37.768 CZK
Ostatní správní náklady	45.659 CZK

Arete Invest Podfond CEE

Odměna obhospodařovateli:	590.000 CZK
Úplata depozitáři:	315.810 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	144.157 CZK

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby	387.618 CZK
Poradenství a konzultace	42.350 CZK
Nájemné a související náklady	114.950 CZK
Ostatní správní náklady	613.000 CZK

Arete Invest Podfond CEE II

Odměna obhospodařovateli:	2.142.239 CZK
Úplata depozitáři:	350.900 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	127.050 CZK

Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a notářské služby	369.945 CZK
Poradenství a konzultace	170.913 CZK
Nájemné a související náklady	0 CZK
Ostatní správní náklady	146.000 CZK

18) 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.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Dne: 31. března 2017

Podpis:


.....

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 Smíchov

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2016 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ani výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE II, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. byla založena 31. října 2014, měl fond za rok 2015 prodloužené účetní období a údaje ve výkazu zisku a ztráty vykazované ve srovnatelném období jsou za období od 31. října 2014 do 31. prosince 2015. Vzhledem k této skutečnosti údaje vykazované ve výkazu zisku a ztráty nejsou srovnatelné. Tato skutečnost je popsána v bodě 1. přílohy k účetní závěrce.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (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 v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady fondu za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 ředitel fondu povinen posoudit, zda je fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel fondu plánuje zrušení fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve fondu odpovídá správní rada fondu.

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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.


- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí 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 účetní závěrky, 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 statutárního ředitele a správní radu fondu 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.

V Praze dne 27. dubna 2017

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 Smíchov

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu ARETE INVEST Podfond CEE (dále také „podfond“), podfondu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2016 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu 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 podfondu a 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že v průběhu roku 2017 dojde ke konečnému vypořádání majetkových vztahů a ukončení činnosti podfondu. Vzhledem k tomuto rozhodnutí vedoucímu k utlumování činnosti podfondu, účetní závěrka podfondu byla sestavena na principu, že nebude schopna pokračovat ve své činnosti.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Vzhledem ke skutečnosti, že podfond byl založen 16. ledna 2015, měl podfond za rok 2015 zkrácené účetní období a údaje ve výkazu zisku a ztráty vykazované ve srovnatelném období jsou za období od 16. ledna 2015 do 31. prosince 2015. Vzhledem k této skutečnosti údaje vykazované ve výkazu zisku a ztráty nejsou srovnatelné. Tato skutečnost je popsána v bodě 1. přílohy k účetní závěrce.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku podfondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (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 v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odovědnost statutárního ředitele a správní rady fondu za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 ředitel fondu povinen posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel fondu plánuje zrušení podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v podfondu odpovídá správní rada fondu.

Odovědnost 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 vznikat 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 podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel fondu uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond 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 statutárního ředitele a správní radu fondu 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.

V Praze dne 27. dubna 2017

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 Smíchov

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II (dále také „podfond“), podfondu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2016 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu 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 podfondu a 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.

Zdůraznění skutečnosti

Vzhledem ke skutečnosti, že podfond byl založen 26. února 2016, měl podfond za rok 2016 zkrácené účetní období a údaje ve výkazu zisku a ztráty vykazované za běžné období jsou za období od 26. února 2016 do 31. prosince 2016. Tato skutečnost je popsána v bodě 1. přílohy k účetní závěrce.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku podfondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (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 v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odovědnost statutárního ředitele a správní rady fondu za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 ředitel fondu povinen posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel fondu plánuje zrušení podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v podfondu odpovídá správní rada fondu.

Odovědnost 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 podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel fondu uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond 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 statutárního ředitele a správní radu fondu 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.

V Praze dne 27. dubna 2017

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



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



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2016

Název společnosti: ARETE INVEST investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 035 32 534

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2017.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním

Subjekt: kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 3532534

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 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
4	Výnosy z poplatků a provizí		4 610	
5	Náklady na poplatky a provize		4	3
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-3	
7	Ostatní provozní výnosy			1 722
9	Správní náklady (Σ)		700	3 513
	b) ostatní správní náklady		700	3 513
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		3 901	-1 794
23	Daň z příjmu		400	
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		3 501	-1 794

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním
Subjekt: kapitálem, a.s.
Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
Identifikační číslo: 3532534
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 2016

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		4 482		4 482	471
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		4 097		4 097	428
	v tom: a) splatné na požádání		4 097		4 097	428
11	Ostatní aktiva		200		200	43
13	Náklady a příjmy příštích období		185		185	


PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	
	Pasiva celkem (Σ)	1	4 482	471
4	Ostatní pasiva	8	700	265
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	75	
8	Základání kapitál (Σ)	15	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	16	2 000	2 000
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období	31	-1 794	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	32	3 501	-1 794
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	3 707	206

hodnota PL 18,54

počet PL 200

nominální h.

Kč10 000

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním
Subjekt: kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 3532534

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2016

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		4 483	471

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST IF s

proměnným základním

Subjekt: kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSC 18600

Identifikační číslo: 3532534

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: #####

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Neurozdělený zisk nebo neuhrazená	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1..2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	87 377	0	0	87 377
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	-366	-366
Převody do fondů	0	0	0	0	55 687	0	0	0	55 687
Zůstatek k 31.12.2015	0	0	0	0	55 687	87 377	0	-366	142 698

Zůstatek k 1.1..2016	0	0	0	0	55 687	87 377	0	-366	142 698
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	81 750	81 750
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	-366	366	-
Zpětný odkup akcií	0	0	- 79 139	0	- 54 017	0	0	-	- 133 156
Ostatní změny	0	0	0	0	0	- 87 377	0	-	- 87 377
Zůstatek k 31.12.2016	0	0	- 79 139	0	1 670	0	-366	81 750	3 915

Sestaveno dne:	12.1.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 15. 10. 2014, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 31. 10. 2014.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 29. 7. 2014 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 zapíše investiční fond s právní osobností 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 investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 31. 10. 2014 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.

Sídlo Investičního Fondu:

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 31. 10. 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec	od 22. 12. 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	od 10. 2. 2016

Správní rada:

Člen správní rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Róbert Idés	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Sushil Manmohan Shergill, MBA	od 31. 10. 2014

K 31. 12. 2016 byly vlastníkem společnosti společnost Mgr. Lubor Svoboda (50 % akcií) a Róbert Idés (50% akcií).

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

10. 02. 2016 – vymazán údaj o pověřeném zmocněnci statutárního orgánu Mgr. Ing. Pavel Doležal a zapsán údaj o pověřeném zmocněnci Mgr. Robertu Robkovi.

07. 05. 2016 – zaniklo členství člena správní rady Mgr. Lubor Svoboda MBA a vzniklo členství předseda správní rady Mgr. Lubor Svoboda, MBA.

02. 02. 2016 – zaniklo členství člena správní rady Mgr. Lubor Svoboda MBA a vzniklo členství člena správní rady Róbert Idé.

02. 02. 2016 – zaniklo členství člena správní rady Róbert Idé a Sushil Manmohan Shergill, MBA a zapsáno členství správní rady Sushil Manmohan Shergill, MBA.

20.07.2016 – vymazána skutečnost, že společnost může vytvářet podfondy dle ust.165 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

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.

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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 společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 22. prosince 2014 (dále jen „depozitář“).

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

V průběhu roku 2016 Fond podnikal 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. 2016 do 31. 12. 2016 (dále též „účetní období“).

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. byla založena 31. října 2014, měl fond za rok 2015 prodloužené účetní období a údaje ve výkazu zisku a ztráty vykazované ve srovnatelném období jsou za období od 31. října 2014 do 31. prosince 2015. Vzhledem k této skutečnosti údaje vykazované ve výkazu zisku a ztráty nejsou srovnatelné.

Účetní závěrka Fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ani výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE II, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

2. 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.

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. 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.

(f) 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 odchýlně. 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.

(g) 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 vyhlášeném 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”.

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

(h) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(i) 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.

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

(k) Regulační požadavky

Fond a Podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář - Česká spořitelna, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

Fond nerealizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Fond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů.

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry a deriváty	4 610	1 722
Celkem	4 610	1 722

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2016	2015
Zisk/ztráta z devizových operací	-3	0
Celkem	-3	0

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady

tis. Kč	2016	2015
Náklady na odměny statutárního auditu	38	36
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	38	36
- náklady na jiné ověřovací služby	0	121
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	134	86
Odměna za výkon funkce	300	375
Služby depozitáře	145	145
Ostatní správní náklady	84	2 750
Celkem	701	3 513

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 300 tis. Kč (2015: 375 tis. Kč).

Fond neměl/měl 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.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Fond poplatek, který činil 12,1 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 145 tis. Kč (2015: 145 tis. Kč).

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 035 32 534****Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016**

(v celých tis. Kč)

8. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2016	2015
Zůstatky na běžných účtech	4 097	428
Celkem	4 097	428

10. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní pohledávky	200	0
Celkem	200	0

Ostatní pohledávky představují pohledávky ze vstupních poplatků investorů. Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

11. OSTATNÍ AKTIVA

Fond k 31. prosinci 2016 vykazuje ostatní aktiva ve výši 0 Kč (v roce 2015 43 tis. Kč).

12. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2016	2015
Náklady příštích období	23	0
Celkem	23	0

13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2016	2015
Závazky za dodavateli	251	228
Dohadné položky pasivní	48	37
Daň z příjmu – splatná	400	
Celkem	700	265

Závazky za dodavateli ve výši 251 tis. Kč jsou převážně tvořeny závazky za investory ve výši 162 tis. Kč a závazky za obhospodařování Fondu ve výši 25 tis. Kč.

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2016	2015
Výdaje příštích období	76	0
Celkem	76	0

15. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ve sledovaném účetním období nevydal žádné akcie.

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

Zisk běžného období ve výši 3 501 tis. Kč, Fond plánuje převést na nerozdělený zisk minulých období.

17. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k								
1. 1. 2016	2 000	0	0	0	0	0	-1 794	206
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 794	-1 794
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	3 501	3 501
Zůstatek k								
31. 12. 2016	2 000	0	0	0	0	0	1 707	3 707

18. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	3 901
Základ daně	3 901

Zohlednění daňové ztráty minulých let

Základ daně po odečtení daňové ztráty	2 107
Daň vypočtená při použití sazby 19 %	400

19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2016	2015
Aktiva	4 483	471
Celkem	4 483	471

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.

20. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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. Vzhledem ke skutečnosti, že Fond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

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 nezplatí 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:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. 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;
- iii. 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.

Dne 30. 1.2016 uplyne roční období od vzniku společnosti a v tomto období nedojde ke splnění minimální výše fondového kapitálu 1 250 000 EUR a to dle § 28 zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Společnost o této skutečnosti informovala ČNB a depozitáře a navrhla termíny, ve kterých společnost naplní požadavek výše uvedeného ustanovení, jelikož eviduje celou řadu zájemců o investice do této společnosti.

Riziko spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Fond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Fondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let.

Ve sledovaném období poskytl Fond úvěr ve výši 19 mil Kč se splatností do 31. 12. 2020.

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

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.

21. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

23. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne:



Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec

**Příloha č. 3 – Účetní závěrka Arete Invest Podfond CEE
ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)**



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2016

Název společnosti: ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST
investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a.s.

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 035 32 534

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2017.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	

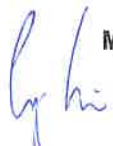
ARETE INVEST podfond CEE ARETE INVEST IF s
 Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 3532534
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) b) úroky z ostatních aktiv	1 567	1 964
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ) z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	42	
5	Náklady na poplatky a provize	14	11
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-16
7	Ostatní provozní výnosy	96 594	
8	Ostatní provozní náklady	11 800	
9	Správní náklady (Σ) b) ostatní správní náklady	4 478	2 303
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	81 827	-366
23	Daň z příjmu	78	
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	81 750	-366

Sestaveno dne: 20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: 	 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST podfond CEE ARETE INVEST IF s

Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 3532534

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 2016

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		4 141		4 141	148 108
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		4 141		4 141	108
	v tom: a) splatné na požádání		4 141		4 141	108
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)					44 064
	b) ostatní pohledávky					44 064
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)					103 776
11	Ostatní aktiva					160

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	1	4 141
4	Ostatní pasiva	8	148
6	Rezervy (Σ)	10	78
	b) na daně	12	78
9	Emisní ažio	18	-79 139
12	Kapitálové fondy	24	1 670
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	25	
	c) z přepočtu účasti	28	
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30	-366
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	32	81 750
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	3 915
			142 698

hodnota PL 23

počet PL 167

nominální h.

Kč10 000

Zpetny odkup za

24 663 Kč

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST podfond CEE ARETE INVEST IF s

Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 3532534

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 2016

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		4 140	148 107

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Píraň, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST podfond CEE ARETE
 INVEST IF s proměnným základním
 Subjekt: kapitálem, a.s.
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 3532534
 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 2016

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazený zisk nebo neuhrazená ztráta	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1..2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	87 377	0	0	87 377
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	-366	-366
Převody do fondů	0	0	0	0	55 687	0	0	0	55 687
Zůstatek k 31.12.2015	0	0	0	0	55 687	87 377	0	-366	142 698
Zůstatek k 1.1..2016	0	0	0	0	55 687	87 377	0	-366	142 698
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	81 750	81 750
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	-366	366	-
Zpětný odkup akcií	0	0	- 79 139	0	- 54 017	0	0	-	- 133 156
Ostatní změny	0	0	0	0	0	87 377	0	-	87 377
Zůstatek k 31.12.2016	0	0	- 79 139	0	1 670	0	-366	81 750	3 915

Sestaveno dne:	12.1.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ARETE INVEST Podfond investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Podfond“ nebo „Podfond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech.

Povolení k činnosti investičního Podfonde udělené Podfondem dne 13. 11. 2014 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a Podfondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční Podfond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Podfond považuje za investiční Podfond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost Podfonde kvalifikovaných investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech.

Podfond svěřil obhospodařování svého majetku od 30. 01. 2015 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Podfond služby administrace ve smyslu § 38 odst.1 ZISIF.

Sídlo Investičního Podfonde:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady Podfonde k 31. prosinci 2016, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Podfond:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 31. 10. 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec	od 22. 12 2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr.Robert Robek pověřený zmocněnec	od 10.2.2016

Správní rada:

Člen správní rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Róbert Idés	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Sushil Manmohan Shergill, MBA	od 31. 10. 2014

K 31.12.2016 byly vlastníkem společnosti společnost Mgr. Lubor Svoboda (50 % akcií) a Róbert Idés (50% akcií).

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO: 035 32 534
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016
(v celých tis. Kč)**

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

10.02.2016 – vymazán údaj o pověřeném zmocněnci statutárního orgánu Mgr. Ing. Pavel Doležal a zapsán údaj o pověřeném zmocněnci Mgr. Robertu Robkovi.

07.05.2016 – zaniklo členství člena správní rady Mgr. Lubor Svoboda MBA a vzniklo členství předseda správní rady Mgr. Lubor Svoboda, MBA.

02.02.2016 – zaniklo členství člena správní rady Mgr. Lubor Svoboda MBA a vzniklo členství člena správní rady Róbert Idé.

02.02.2016 – zaniklo členství člena správní rady Róbert Idé a Sushil Manmohan Shergill, MBA a zapsáno členství správní rady Sushil Manmohan Shergill, MBA.

20.07.2016 – vymazána skutečnost, že společnost může vytvářet Podfondy dle ust. 165 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech.

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.

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond je Podfondem 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 společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 22. prosince 2014 (dále jen „depozitář“).

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

V průběhu roku 2016 Podfond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2016 do 31. 12. 2016 (dále též „účetní období“).

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. byla založena 16. ledna 2015, měl podfond za rok 2015 zkrácené účetní období a údaje ve výkazu zisku a ztráty vykazované ve srovnatelném období jsou za období od 16. ledna 2015 do 31. prosince 2015. Vzhledem k této skutečnosti údaje vykazované ve výkazu zisku a ztráty nejsou srovnatelné.

Během roku 2017 dojde ke konečnému vypořádání majetkových podvztahů a ukončení činnosti podfondu. Vzhledem k tomuto rozhodnutí vedoucímu k utlumování činnosti podfondu, účetní závěrka podfondu k 31. prosinci 2016 byla sestavena na principu, že nebude schopna pokračovat ve své činnosti

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Podfondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Podfondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

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

(c) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. 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

Podfond investuje 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

Investice do nemovitostí se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních Podfondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Podfondy, Investiční Podfondy a penzijní Podfondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Podfond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

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

Rozdíly z ocenění účastí s podstatným nebo rozhodujícím vlivem reálnou hodnotou se vykazují v rozvaze v položce "Oceňovací rozdíly".

(a) Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy“ obsahuje fondy, které jsou tvořeny z jiného zdroje než účetního zisku, zejména vydáváním investičních akcií. Tato položka obsahuje i jmenovitou hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií. Nevykazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio“.

(b) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. 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.

(c) 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 Podfond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, 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 Podfond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

(d) 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".

(e) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(f) 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.

(g) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

(h) Regulační požadavky

Fond a Podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář - Česká spořitelna, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2016	2015
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	1 567	1 991
z úvěrů a zápůjček	-42	-27
Čistý úrokový výnos	1 525	1 964

PodFond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. PodFond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů.

5. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní provozní výnosy	96 594	0
Ostatní provozní náklady	11 800	0
Celkem (Celkem provozní zisk)	84 794	0

Ostatní provozní výnosy ve výši 96 594 tis. Kč (2015: 0 Kč) jsou tvořeny zejména tržbami z převodu majetkových účastí. Ostatní provozní náklady ve výši 11 800 tis. Kč (2015: 0 Kč) jsou tvořeny zejména náklady na prodané majetkové účasti.

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

PodFond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2016	2015
Náklady na odměny statutárního auditu	144	114
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	144	114
Náklady na daňové poradenství	42	39
Právní a notářské služby	388	121
Odměna za výkon funkce	975	900
Služby depozitáře	316	421
Ostatní správní náklady	2 613	708
Celkem	4 478	2 303

Odměna za obhospodařování majetku Podfonde společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 975 tis. Kč (2015: 975 tis. Kč).

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

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Podfond poplatek, který činil 27 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Podfondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 315 810 Kč (2015: 421 tis. Kč).

7. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2016	2015
Zůstatky na běžných účtech	4 141	108
Celkem	4 141	108

9. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2016	2015
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:		
Splatné do 1 roku	0	44 064
Celkem	0	44 064

10. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2016	2015
Ostatní podíly	0	103 776
Celkem	0	103 776

V roce 2016 došlo k prodeji podílů a následnému vypořádání věřitelů z důvodu předpokládanému ukončení činnosti Podfondu.

11. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2016	2015
Ostatní	0	160
Celkem	0	160

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

12. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2016	2015
Závazky za odběrateli	15	185
Odložený daňový závazek	0	4 599
Dohadné položky pasivní	133	381
Ostatní	0	243
Celkem	148	5 408

Ostatní pasiva představují dohadnou položku na audit a na poplatek za depozitář.

13. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2016	2015
Rezerva na daně	78	0
Celkem	78	0

Podfond ve sledovaném účetním období nevidoval odpis pohledávek.

14. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Podfond ve sledovaném účetním období nevydal žádné akcie.

15. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ PODFONDY A OSTATNÍ PODFONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 81 750 tis. Kč, který Podfond plánuje převést na nerozdělený zisk minulých období.

16. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Kapitál. Podfondy	Oceň. rozdíly	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	0	0	0	55 687	87 377	0	-366	142 698
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	81 750	81 750
Zpětný odkup akcií	0	0	-79 139	-54 017	0	0	0	-133 156
Převod zisku	0	0	0	0	0	-366	366	0
Ostatní změny	0	0	0	0	-87 377	0	0	-87 377
Zůstatek k 31. 12. 2016	0	0	-79 139	1 670	0	-366	81 750	3 915

17. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Podfond k 31. prosinci 2016 neviduje majetek určený k přecenění.

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

18. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Rezerva na splatnou daň je zaúčtována ve výši 78 tis. Kč.

19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2016	2015
Aktiva	4 140	148 107
Celkem	0	0

Podfond 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.

20. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Podfondu

Emitent investičního nástroje v majetku Podfondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí. Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond 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 Podfondu.

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

Riziko zrušení Podfondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Podfondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu vlastní kapitál Podfondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Podfond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

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

Den 30. 1.2016 uplyne roční období od vzniku společnosti a v tomto období nedojde ke splnění minimální výše Podfondového kapitálu 1 250 000 EUR a to dle § 28 zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech. Společnost o této skutečnosti informovala ČNB a depozitáře a navrhla termíny, ve kterých společnost naplní požadavek výše uvedeného ustanovení, jelikož eviduje celou řadu zájemců o investice do této společnosti.

Riziko spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Podfond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Podfondu. Úvěry a zápůjčky jsou Podfondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let

Ve sledovaném období poskytl Podfond úvěr ve výši 19 mil Kč se splatností do 31. 12. 2020.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Podfondu, zda použití výnosu z majetku Podfondu, zda nabývání a zcizování majetku Podfondu a zda postup při oceňování majetku Podfondu 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.

21. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Podfondu za sledované období.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Během roku 2017 dojde ke konečnému vypořádání majetkových vztahů a ukončení činnosti Podfondu. Vzhledem k tomuto rozhodnutí vedoucímu k utlumování činnosti Podfondu, účetní závěrka Podfondu k 31. prosinci 2016 byla sestavena na principu, že nebude schopna pokračovat ve své činnosti

23. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne:



Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec

**Příloha č. 4 – Účetní závěrka Arete Invest Podfond CEE II
ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)**



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2016

Název společnosti: ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE
INVEST investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a.s.

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 035 32 534

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2017.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	



ARETE INVEST podfond CEE II ARETE INVEST IF s
 Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smichov
 Identifikační číslo: 3532534
 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 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)		10 649	
	b) úroky z ostatních aktiv		10 649	
5	Náklady na poplatky a provize		19	
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-143	
8	Ostatní provozní náklady		63	
9	Správní náklady (Σ)		3 379	
	b) ostatní správní náklady		3 379	
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		7 045	
23	Daň z příjmu		359	
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		6 686	

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lenka Vrátná		Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec
		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST podfond CEE II ARETE INVEST IF s
 Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
 Identifikační číslo: 3532534
 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 2016


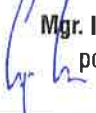
ROZVAHA

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		397 106		397 106	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		32 035		32 035	
	v tom: a) splatné na požádání		32 035		32 035	
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		290 066		290 066	
	v tom: a) splatné na požádání		290 066		290 066	
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)		75 005		75 005	

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)	1	397 106
4	Ostatní pasiva	8	1 897
5	Výnosy a výdaje příštích období	9	220
12	Kapitálové fondy	24	322 501
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	25	69 972
	c) z přepočtu účastí	28	69 972
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	32	6 686
16	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	33	-4 170
17	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	394 989

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lenka Vrátná		Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec
		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

ARETE INVEST podfond CEE II ARETE INVEST IF s

Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.

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

Identifikační číslo: 3532534

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 2016

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		397 107	

Sestaveno dne:	20.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec

Subjekt: ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/115, PSČ 18600

Identifikační číslo: 3532534

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 2016

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2016

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1..2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	6 686	6 686
Vypлата dividend	0	0	0	0	0	0	- 4 170	- 4 170
Převody do podfondů	0	0	0	0	322 501	0	0	322 501
Ostatní změny	0	0	0	0	0	69 972	0	69 972
Zůstatek k 31.12.2016	0	0	0	0	322 501	69 972	2 516	394 989

Sestaveno dne:	12.1.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	Ing.
Sestavil: Lenka Vrátná		Ondřej Pieran zmocněnec	pověřený
		 Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ARETE INVEST Podfond CEE II investiční Podfond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Podfond“ nebo „Podfond“ nebo „Společnost“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 26. 2. 2016, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech. Arete Invest Podfond CEE II, byl zapsán do seznamu, který vede ČNB, s účinky k datu 26. 2. 2016.

Povolení k činnosti investičního Podfonde udělené Podfonde dne 13. 11. 2014 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a Podfondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční Podfond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Podfond považuje za investiční Podfond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

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

Podfond svěřil obhospodařování svého majetku společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Podfond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo Investičního Podfonde:

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady Podfonde k 31. prosinci 2016, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Podfond:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 30.10.2014
Při výkonu funkce zastupuje	Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec	od 22.12.2014
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	od 10.2.2016

Správní rada:

Člen správní rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Róbert Idés	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Sushil Manmohan Shergill, MBA	od 31. 10. 2014

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

K 31.12.2016 byly vlastníkem společnosti společnost Mgr. Lubor Svoboda (50 % akcií) a Róbert Idés (50% akcií).

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

10.02.2016 – vymazán údaj o pověřeném zmocněnci statutárního orgánu Mgr. Ing. Pavel Doležal a zapsán údaj o pověřeném zmocněnci Mgr. Robertu Robkovi.

07.05.2016 – zaniklo členství člena správní rady Mgr. Lubor Svoboda MBA a vzniklo členství předseda správní rady Mgr. Lubor Svoboda, MBA.

02.02.2016 – zaniklo členství člena správní rady Mgr. Lubor Svoboda MBA a vzniklo členství člena správní rady Róbert Idé.

02.02.2016 – zaniklo členství člena správní rady Róbert Idé a Sushil Manmohan Shergill, MBA a zapsáno členství správní rady Sushil Manmohan Shergill, MBA.

20.07.2016 – vymazána skutečnost, že společnost může vytvářet podPodfondy dle ust. 165 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech.

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.

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond je Podfondem 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 společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 22. 12. 2014 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2016 Podfond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 26. 2. 2016 do 31. 12. 2016 (dále též „účetní období“).

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond ARETE INVEST Podfond CEE II, Podfondu společnosti ARETE INVEST investiční Podfond s proměnným základním kapitálem a.s. byla založena 26. února 2016, měl Podfond za rok 2016 zkrácené účetní období a údaje ve výkazu zisku a ztráty vykazované za běžné období jsou za období od 26. února 2016 do 31. prosince 2016.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Podfondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držných do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Podfondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

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

(c) Majetek jako Investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. 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

Podfond investuje 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

Investice do nemovitostí se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitostí jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních Podfondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Podfondy, Investiční Podfondy a penzijní Podfondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Podfond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

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

Rozdíly z ocenění účastí s podstatným nebo rozhodujícím vlivem reálnou hodnotou se vykazují v rozvaze v položce "Oceňovací rozdíly".

(d) Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy“ obsahuje fondy, které jsou tvořeny z jiného zdroje než účetního zisku, zejména vydáváním investičních akcií. Tato položka obsahuje i jmenovitou hodnotu zpětně odkoupených investičních akcií. Nevykazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio“.

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. 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.

(f) 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 Podfond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, 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 Podfond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

(g) 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 vyhlášeném 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".

(h) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

V podmínkách Podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(i) 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.

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

(k) Regulační požadavky

Fond a Podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář - Česká spořitelna, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

**ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2016
Výnosy z úroků	
z úvěrů a zápůjček	8 606
z prodlení	2 042
Čistý úrokový výnos	10 649

Podfond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Podfond nerealizoval náklady z placených úroků bankovních ani jiných úvěrů.

5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2016
Zisk/ztráta z devizových operací	-143
Celkem	-143

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2016
Ostatní provozní náklady	63
Celkem	63

Ostatní provozní výnosy ve výši 63 Kč (2015: 0 Kč) jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje dlouhodobého majetku. Ostatní provozní náklady ve výši 63 tis. Kč (2015: 0tis. Kč) jsou tvořeny právními službami z rok 2016 a reprezentačními náklady – dárkové kazety.

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Podfond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2016
Náklady na odměny statutárního auditu	127
z toho:	
- náklady na povinný audit účetní závěrky	127
Náklady na daňové poradenství	171
Právní a notářské služby	370
Odměna za výkon funkce	2 142
Služby depozitáře	351
Ostatní správní náklady	218
Celkem	3 379

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 2 142 239,30 Kč.

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

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

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Podfond poplatek, který činil 35 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Podfondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 350 900 Kč.

8. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2016
Zůstatky na běžných účtech	32 035
Celkem	32 035

10. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

tis. Kč	2016
Úvěry v rámci skupiny	290 066
Celkem	290 066

11. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2016
Ostatní podíly	75 005
Celkem	75 005

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

12. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
21.12.2016	05346096	ARETE Kappa s.r.o.	100%	51	-46	5
21.12.2016	05345197	ARETE Lambda s.r.o.	100%	51	-46	5
21.12.2016	05345936	ARETE Sigma s.r.o.	100%	51	-46	5
1.2.2016	04771133	ARETE Alfa s.r.o.	100%	47	6 591	6 638
1.2.2016	04771141	ARETE Beta s.r.o.	100%	38	14 536	14 574
1.2.2016	04771150	ARETE Gama s.r.o.	100%	38	38 992	39 030
29.2.2016	04858069	ARETE Delta s.r.o.	100%	54	-50	4
29.2.2016	04858077	ARETE Epsilon s.r.o.	100%	14	9 425	9 439
29.2.2016	04858085	ARETE Eta s.r.o.	100%	4 014	1 237	1 251
12.11.2016	50591291	ARETE Alfa SK s.r.o.	100%	135	-540	-405
11.11.2016	50591240	ARETE Beta SK s.r.o.	100%	135	-27	108
12.11.2016	50590197	ARETE Gama SK s.r.o.	100%	135	-27	108
12.11.2016	50590430	ARETE Delta SK s.r.o.	100%	135	-27	108

13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2016
Závazky za dodavatele	148
Dohadné položky pasivní	162
Ostatní	1 587
Celkem	1 897

Ostatní pasiva představují závazek za ARETE INVEST Podfond CEE II za vstupní poplatky při úpisu investičních akcií ve výši 200 tis. Kč a závazek za Strait Line Enterprises ve výši 15 tis. Kč a závazek za Ratnam Sudesh Iyer ve výši 15 tis. Kč z pozice upsání investičních akcií.

14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2016
Výdaje příštích období	220
Celkem	220

15. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2016
Rezerva na daně	359
Celkem	367

16. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Podfond ve sledovaném účetním období nevydal žádné akcie.

**ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

**17. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH
OBDOBÍ, REZERVNÍ PODFONDY A OSTATNÍ PODFONDY ZE ZISKU**

Zisk běžného období ve výši 6 686 tis. Kč poníženy o výplatu podílu na zisku ve výši 4 170 tis. Kč bude převeden na nerozdělený zisk minulých období.

Výplata podílu na zisku výši 4 170 tis. Kč byla ve vyplacená na základě rozhodnutí statutárního ředitele ze dne 26. října 2016.

18. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv Podfondy	Kapitál. Podfondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k								
1. 1. 2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	6 686	6 686
Výplata dividend	0	0	0	0	0	0	-4 170	- 4 170
Převody do Podfondů	0	0	0	0	322 501	0	0	322 501
Ostatní změny	0	0	0	0	0	69 972	0	69 972
Zůstatek k								
31. 12. 2016	0	0	0	0	322 501	69 972	2 516	394 989

19. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 016		0	0	0	0
Zvýšení		-	-	69 972	-
Zůstatek k 31. prosinci 2016		0	0	69 972	0

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení. Tento neprovozní majetek je oceněn reálnou hodnotou platnou k rozvahovému dni, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním majetku v portfoliu Podfondu kupní cenou pořízeného majetku a obvyklou cenu stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2016 je vykázán jako oceňovací rozdíl.

**ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

20. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	7 045
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	-
Základ daně	7 045
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	7 045
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	359

21. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2016
Aktiva	397 107
Celkem	397 107

Podfond 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.

22. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Podfondu

Emitent investičního nástroje v majetku Podfondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí. Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond 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 Podfondu.

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

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

Riziko zrušení Podfondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Podfondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu vlastní kapitál Podfondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Podfond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

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

Den 30. 1.2016 uplyne roční období od vzniku společnosti a v tomto období nedojde ke splnění minimální výše Podfondového kapitálu 1 250 000 EUR a to dle § 28 zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Podfondech. Společnost o této skutečnosti informovala ČNB a depozitáře a navrhla termíny, ve kterých společnost naplní požadavek výše uvedeného ustanovení, jelikož eviduje celou řadu zájemců o investice do této společnosti.

Riziko spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Podfond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95% hodnoty majetku Podfondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Podfondem poskytovány se splatností nepřesahující 10 let.

Ve sledovaném období poskytl Podfond úvěr ve výši 19 mil Kč se splatností do 31. 12. 2020.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Podfondu, zda použití výnosu z majetku Podfondu, zda nabývání a zcizování majetku Podfondu a zda postup při oceňování majetku Podfondu 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.

23. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Podfondu za sledované období.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V lednu a březnu 2017 došlo ke dvěma akvizicím na Slovensku. Nákup logistického areálu v Novém Meste nad Váhom od společnosti Prologis se stal dosavadní největší realitní investicí v hodnotě nižších desítek milionů EUR. Areál má rozlohu 36 tisíc m²skladových a kancelářských prostor a je stoprocentně pronajat společností Raben a C&A. Součástí akvizice bylo 13 hektarů pozemků pro další expanzi na základě zvyšujících se potřeb trhu.

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.

ICO: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

(v celých tis. Kč)

K žádným jiným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Podfondu, nedošlo.

25. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne:



Ing. Ondřej Pieran, CFA
pověřený zmocněnec

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)**Zpráva o vztazích za účetní období
od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016****1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)****Osoba ovládaná**

Název fondu: **ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: **035 32 534**

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 Property s.r.o. (dřívější název J & L Solution s.r.o.)**

IČO: **040 22 521**

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

Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**



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 poskytované	Plnění obdržené	Fond/Podfond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru – dodatek č. 1	30. 1. 2016	Úvěr	Úrok	Podfond I
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o zprostředkování	1. 7. 2016	Úplata	Služby	Podfond I
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru	28. 4. 2016	Úvěr	Úrok	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	6. 3. 2016	Podíl na obchodní korporaci – RM SPV	Kupní cena	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	6. 3. 2016	Podíl na obchodní korporaci - RM SPV	Kupní cena	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	6. 3. 2016	Podíl na obchodní korporaci - RM SPV	Kupní cena	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	6. 3. 2016	Podíl na obchodní korporaci - RM SPV	Kupní cena	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	6. 3. 2016	Podíl na obchodní korporaci - RM SPV	Kupní cena	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	6. 3. 2016	Podíl na obchodní korporaci - RM SPV	Kupní cena	Podfond II

Propojená osoba	Označení jednání	Datum jednání	Předmět jednání	Fond/ Podfond
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	10. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Beta s.r.o. Identifikační číslo: 04771141	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	8. 12. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Alfa s.r.o. Identifikační číslo: 04771133	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	29. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Gama s.r.o. Identifikační číslo: 04771150	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	10. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Eta s.r.o. Identifikační číslo: 04858085	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	22. 12. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Epsilon s.r.o. Identifikační číslo: 04858077	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	10. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Delta s.r.o. Identifikační číslo: 04858069	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	10. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Kappa s.r.o. Identifikační číslo: 05346096	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	10. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Lambda s.r.o. Identifikační číslo: 05345197	Podfond II
ARETE Property s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	10. 11. 2016	Jmenování Propojené osoby do funkce jednatele společnosti ARETE Sigma s.r.o. Identifikační číslo: 05345936	Podfond II

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 poskytované	Plnění obdržené	Fond/Podfond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru	25. 9. 2015	Úvěr	Úrok	Podfond I
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o obchodní spolupráci	30. 4. 2015	Úplata	Služby	Fond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o podnájmu	22. 12. 2015	Úplata	Služby	Podfond I
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru	28. 4. 2016	Úvěr	Úrok	Podfond II



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 ředitele ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran**

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele**

Dne: **31. března 2017**

Podpis:



Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondů (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku Arete Invest Podfond CEE	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Peněžní prostředky	4 141	4 141

Identifikace majetku Arete Invest Podfond CEE II	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Peněžní prostředky	32 035	32 035
Úvěry	290 066	290 066
Podíly	5 033	75 005

