

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

2018



**ARETE**  
INVEST



# Výroční zpráva fondu a podfondu

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

**ARETE INVEST Podfond CEE II**

**za účetní období od 1. 1. do 31. 12. 2018**



# OBSAH

## Obsah

<b>ÚVODNÍ SLOVO .....</b>	<b>5</b>
<b>Prezentační část .....</b>	<b>7</b>
1) Základní údaje o fondu a podfondu .....	7
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu .....	10
3) Nemovitostní portfolio .....	17
4) Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni .....	24
5) Informace o předpokládaném vývoji.....	25
<b>Finanční část.....</b>	<b>27</b>
6) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu a podfondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	27
7) Údaje o podstatných změnách statutu fondu a statutu podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	27
8) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	27
9) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) .....	29
10) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF).....	29
11) Identifikační údaje osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondu 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).....	29
12) Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	30
13) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	30
14) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	30
15) Identifikace majetku fondu a podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	31
16) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	31

17) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem nebo podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu nebo podfondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	32
18) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	32
19) 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) .....	33
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	34
<b>Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu.....</b>	<b>1</b>
<b>Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....</b>	<b>1</b>
1) Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	7
2) DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY.....	9
3) Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	13
<b>Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu .....</b>	<b>1</b>
<b>Příloha č. 4 – Účetní závěrka Arete Invest Podfond CEE II ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....</b>	<b>1</b>
1) VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	7
2) DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY.....	9
3) Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	14
<b>Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK) .....</b>	<b>1</b>
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) .....	3
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).....	4
<b>Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....</b>	<b>1</b>

### 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

**Arete Invest** je transparentním fondem kvalifikovaných investorů a zaměřuje se především na investice do dokončených nemovitostí s možností další výstavby, které generují pravidelné výnosy ve formě nájemného. Díky našim expertům umíme vybrat právě takové objekty, které jsou nejvhodnější pro náš záměr a přinášejí našim klientům maximální zhodnocení jejich investice.

*Arete (řecky: ἀρετή) ve svém základním smyslu znamená „dokonalost jakéhokoliv druhu“. (Wikipedie).*

Podfond **Arete Invest CEE II** se zaměřuje na průmyslové areály, jejichž krása spočívá v jednoduchosti obrovských staveb. Výrobní haly i logistické areály jsou obdivuhodným dílem stvořeným z lehkých kovových součástí, které však jako celek působí robustně a bezpečně. Chceme, aby i naši klienti měli stejný pocit, když v náš fond s důvěrou vkládají své investice. Pracujeme s otevřeností a srdcem a věříme, že taková cesta vede k úspěchu i v budoucích letech.

V letošním roce jsme spojili své jméno s autorem dokonalých objektů, sochařem Rudolfem Burdou, jehož díla doprovázejí marketingovou komunikaci Arete. Výsledkem jeho práce je pečlivá příprava vedoucí k dokonalému výsledku, stejně tak, jako Arete pečlivě připravuje strategii a vybírá nemovitosti, aby výsledek vedl k dokonalému zhodnocení. Jeden z jeho objektů, BIG GOLD ABYSSUS No. 1 najdete i na obálce letošní výroční zprávy.

# ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2018 opět potvrdil naši víru ve správně nastavený směr předchozích let a přinesl i nečekané odměny. V mnoha ohledech se tak prokázala naše správná strategie jak při výběru nemovitostí do portfolia, tak při jeho správě.

Po čtyřech letech působení na českém a slovenském trhu máme za sebou hmatatelné úspěchy. Hned na počátku roku 2018 jsme zahájili úspěšný rok podepsáním prodloužené nájemní smlouvy o dalších 6 let s mezinárodním řetězcem C&A v Novém Městě nad Váhom. V únoru se završilo více než dvouleté úsilí o právní a ekonomickou restrukturalizaci areálu ve Vyškově a mohlo tak dojít k uzavření nové desetileté nájemní smlouvy s nizozemskou společností Rompa.

V průběhu letních měsíců jsme prodloužili nájemní smlouvu se společností Forscher v areálu v Uherském Hradišti a zahájili přípravu následného rozšíření výrobní haly, které představuje investici za 130 milionů korun, která bude realizována během roku 2019. Poslední z řady našich investic bylo zahájení výstavby nového skladového areálu pro nadnárodní společnost FC ecom v Novém Městě nad Váhom v celkové hodnotě 11 milionů eur v rámci využití expanzních pozemků.

I v roce 2018 se nám přes mírné posilování koruny vůči euru a navzdory rostoucím cenám nemovitostí, jež způsobily kompresi investičních marží v odvětví průmyslových realit, podařilo dosáhnout hrubého výnosu na úrovni fondového kapitálu ve výši 8 % (pro investiční akcie II-A, II-C, II-D), a proto jsme mohli i nadále vyplácet průběžné distribuce ve výši 6 % p. a. formou zpětných odprodejů.

Věrnost našim hodnotám se zúročila v průběhu roku, kdy jsme získali druhé ocenění Czech Top 100 za dynamické zhodnocení kapitálu a transparentnost v oblasti nemovitostních a investičních fondů. V prosinci jsme od CIJ Awards převzali cenu Best Performance Fund Manager in the Czech Republic a taktéž jsme se umístili na první příčce žebříčku nezávislého srovnání investičních fondů Hospodářských novin a iHned.cz jako český fond kvalifikovaných investorů s nejvyšší výnosností investic.





I v roce 2019 budeme pokračovat v naší vytrvalé práci na růstu hodnoty portfolia podfondu Arete Invest CEE II. Dokončíme první etapu výstavby v areálu v Novém Městě nad Váhom a zahájíme výstavbu v Uherském Hradišti a chtěli bychom zahájit výstavbu v Lovosicích, kde jsme získali stavební povolení na nové haly o ploše 12 500 m<sup>2</sup>.

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



Lubor Svoboda  
zakladatel a předseda správní rady



Robert Ides  
zakladatel a člen správní rady



Ondřej Pieran  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele

# Prezentační část

## 1) Základní údaje o fondu a podfondu

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:	ARETE INVEST Podfond CEE II (zápis do seznamu ČNB dne 26. 2. 2016)
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO obhospodařovatele:	275 90 241
Sídlo obhospodařovatele:	Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Česká republika
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018



## O ARETE INVEST

Fond ARETE INVEST byl založen v červenci 2014, půl roku po založení vzniká první podfond Arete Invest CEE (jako jeden z prvních v rámci struktury nových právních předpisů SICAV na území České republiky).

V roce 2015 bylo zakoupeno rezidenční portfolio pro podfond Arete Invest CEE čítající 274 bytových jednotek. Toto pečlivě vybrané portfolio bytových jednotek v Moravskoslezském a Olomouckém kraji bylo v průběhu roku 2016 úspěšně prodáno zahraničnímu finančnímu investorovi s více než 100% ročním hrubým zhodnocením vloženého kapitálu. V roce 2017 pak došlo k vyplacení posledních investorů a výmazu podfondu z registru ČNB.

V březnu 2016 ARETE INVEST zřizuje již druhý investiční podfond Arete Invest CEE II a téhož roku dochází k začlenění prvních pěti nemovitostních společností v ČR do portfolia podfondu. Počátkem roku 2017 Arete Invest CEE II vstupuje na Slovensko a do svého portfolia začleňuje první tři slovenské nemovitostní společnosti. Ke konci roku 2018 vlastnil podfond Arete Invest CEE II prostřednictvím nemovitostních společností již více než 90 000 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch, 21 000 m<sup>2</sup> ploch bylo ve výstavbě a volné stavební pozemky umožňují výstavbu dalších 65 000 m<sup>2</sup>.

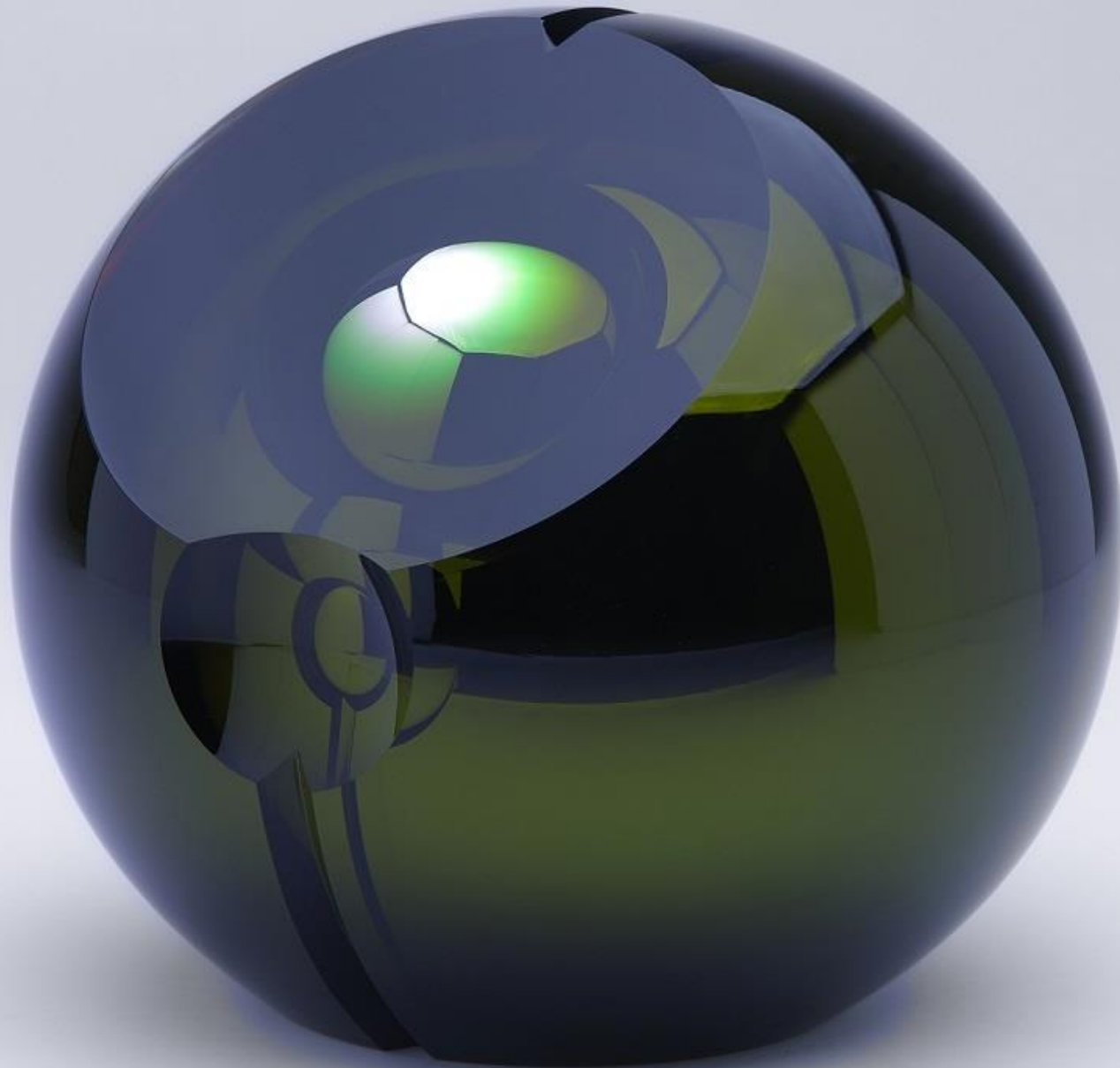
Vizí zakladatelů fondu je investorům jednoduše a efektivně zhodnotit jejich finance, a to prostřednictvím zvolené strategie alokovat prostředky do stabilního nemovitostního portfolia s průběžným výnosem.

Lidé velkou část svého života budují své podnikání či majetek a nemají čas ani prostor, aby získali přehled o všech možnostech zhodnocení svého majetku. Investice nemusí být jejich obor a v mnoha případech s nimi ani nemají dobrou zkušenost.

Filozofie fondu stojí na několika základních pilířích:

- Odbornost
- Jednoduchost
- Hmatatelnost
- Otevřenost

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



KUBRICK SPACE, Rudolf Burda

## 2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu

Podfond Arete Invest CEE II má za sebou další úspěšný rok své existence. Jeho zaměření na průmyslové nemovitosti, výrobní haly a areály mu umožnilo dosáhnout zajímavého nárůstu hodnoty pro jeho investory. Hodnota investiční akcie meziročně vzrostla o 8 %.

Obě naše cílové země mají za sebou ekonomicky úspěšný rok 2018. V České republice se očekává reálný růst HDP okolo 3 %, na Slovensku je očekáván reálný růst HDP téměř o 4 %. Inflace se v obou zemích držela na stabilní úrovni v pásmu okolo 2,6 % s očekávaným mírným poklesem v roce 2019. Další růst počtu zaměstnaných a pokles nezaměstnanosti na rekordně nízké úrovni dokreslovaly úspěšný rok pro Českou republiku i Slovensko.

Na trhu realitních investic v České republice v roce 2018 bylo oproti roku 2017 vidět zpomalení a to především kvůli absenci velkých transakcí. Poptávka po kvalitních nemovitostech zůstává na trhu vysoká, ale nabídka setrvale klesá, což vede k nárůstu cen a dalšímu tlaku na investiční výnosy. Segment logistiky a výroby si stále udržuje nejvyšší míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 5,7 %. Poptávka po průmyslových nemovitostech ze strany nájemců zůstává silná, a tak i přes stabilní přírůstek nově dokončených hal nedochází k výraznému nárůstu neobsazenosti.

Na Slovensku je situace na realitním trhu velmi podobná. Díky několika velkým transakcím se očekává, že rok 2018 překoná rekordní rok 2017. Stejně jako v ČR je i na Slovensku znatelný převis poptávky nad nabídkou kvalitních nemovitostí, tzv. prime yield se ale udržuje na stabilní úrovni okolo 6,8 %. Efekt spuštění výroby v nové továrně Jaguar Land Rover společně s logistickým segmentem a e-commerce stále udržují vysokou poptávku po průmyslových nemovitostech ze strany nájemců, a tak je většina projektů nově přicházejících na trh pronajata již během výstavby a došlo pouze k mírnému nárůstu neobsazenosti na úroveň 6 %.

Arete Invest CEE II	2016 / Q4	2017 / Q4	2018 / Q2	2018 / Q4
<b>Aktiva ve správě (AuM, € mil.)*</b>	24,0	69,8	75,6	83,9
<b>Hodnota čistých aktiv na akcii (NAVPS, €)</b>	1 227,41	17,6932	18,0953	19,1028
<b>Kumulovaný hrubý výnos</b>	25,7 %	81,8 %	86,4 %	97,2 %
<b>Kumulované hrubé distribuce k dispozici</b>	3,0 %	9,0 %	12,0 %	13,5 %

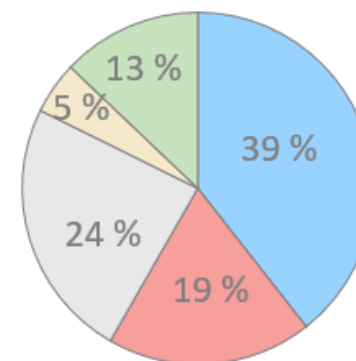
\*Podfond Arete Invest CEE II a jím vlastněné projektové společnosti, reálné hodnoty před započtením bankovního a jiného financování.

Podfond Arete Invest CEE II vděčí za svůj růst nejen svému zaměření na průmyslové nemovitosti, ale také intenzivní práci na maximálním zhodnocení našich nemovitostí. Mezi hlavní úspěchy našeho týmu správy nemovitostí patří prodloužení nájemní smlouvy o deset let s nájemcem areálu v Uherském Hradišti, firmou Forscher, a následné rozšíření výrobní haly, které představuje investici za 130 milionů korun. Byla také spuštěna výstavba nového logistického centra o 17 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy pro společnost Factcool v našem areálu v Novém Městě nad Váhom, která bude dokončena v prvním čtvrtletí roku 2019. Další etapy ve stejné lokalitě se intenzivně připravují a jakmile dojde k podpisu smluv o budoucích nájemních smlouvách, bude zahájena i jejich výstavba. V prosinci se podařilo získat stavební povolení pro Arete Beta na výstavbu nových hal o ploše až 12 500 m<sup>2</sup> v našem areálu v Lovosicích. V prvním čtvrtletí 2019 byly haly nabídnuty na trhu a po nalezení vhodných nájemců bude zahájena výstavba.

Portfolio Arete Invest CEE II	2016 / Q4	2017 / Q4	2018 / Q4
<b>Hodnota nemovitostí (GAV, €)</b>	24 017 000	67 948 000	81 998 000
<b>Hrubý výnos z nájemného p.a.*</b>	8,9 %	7,4 %	5,8 %
z toho v EUR	35 %	71 %	86 %
z toho v CZK	65 %	29 %	14 %
<b>Obsazenost</b>	100 %	100 %	95 %
<b>Podlahová plocha celkem (m<sup>2</sup>)</b>	35 050	91 650	91 850
<b>Podlahová plocha ve výstavbě (m<sup>2</sup>)</b>	-	450	21 150
<b>Pozemky ve vlastnictví celkem (m<sup>2</sup>)</b>	119 460	404 800	404 800
z toho k dalšímu rozvoji (m <sup>2</sup> )	30 480	194 850	143 000

#### Struktura nájemců dle odvětví

Při 95% obsazenosti je více než 90 % našich pronajímatelných ploch v nájmu mezinárodních společností kategorie A



\* Výnosy z nájemného meziročně vzrostly, přestože relativní výše hrubého výnosu z nájemného poklesla vlivem nárůstu tržní hodnoty nemovitostí k 31. 12. 2018.

■ Logistika a skladování 
 ■ Automobilový průmysl 
 ■ Maloobchod s oděvy 
 ■ Výroba balčích materiálů 
 ■ Zpracování plastů

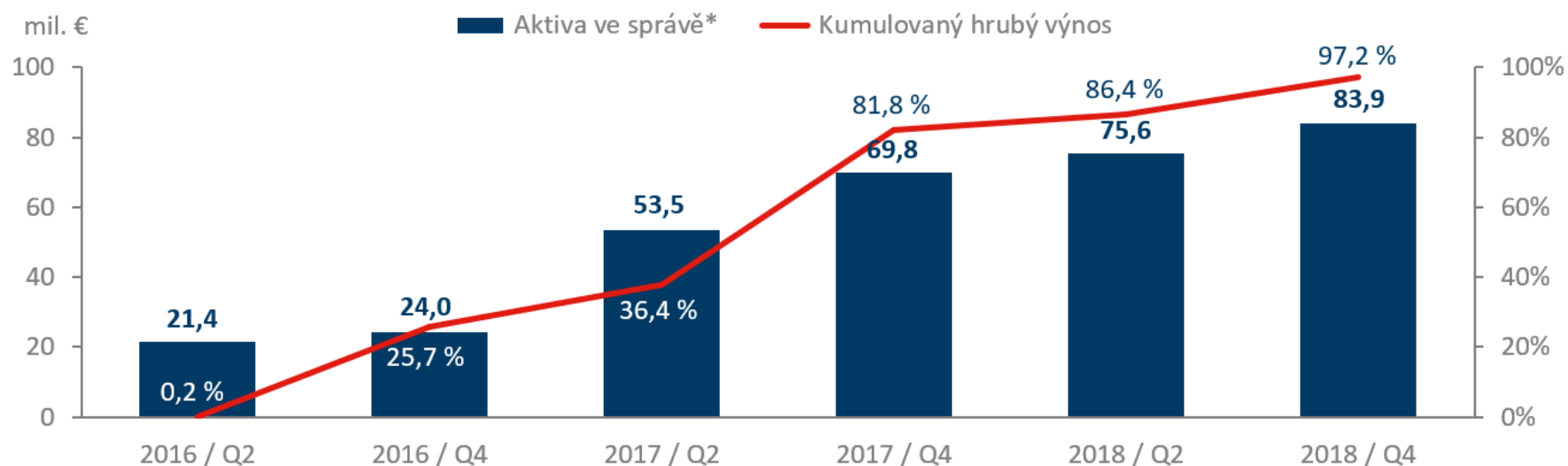
Těší nás, že i v roce 2018 přetrvával zájem o investice do našeho podfondu a objem prostředků, které nám investoři svěřili narostl o více než polovinu.

Ještě větším potěšením pro nás bylo ocenění naší práce, kterého se nám dostalo v podobě udělení Zvláštní ceny Czech TOP 100 za dynamické zhodnocení kapitálu a transparentnost za rok 2017, umístění na první příčce žebříčku TOP Realitní fondy 2018 serveru iHned.cz a také udělení ceny Best Performance Fund Manager od CIJ Awards.

Jak už jsme zmínili výše, hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii vzrostla o 8,0 %. Největší měrou se na růstu podílel nárůst hodnoty společností vlastnících pouze výnosová aktiva (+4,5 %). Společnosti s rozvojovými pozemky, u kterých se pracuje na výstavbě nových hal přispěly k růstu 1,3 %. Nižší nárůst hodnoty je zapříčiněn nově čerpanými investičními úvěry na rozpracované investice, které přinesou zhodnocení v roce 2019. Hospodaření samotného podfondu Arete Invest CEE II přispělo k růstu hodnoty akcie o 2,2 %.

## V ROCE 2018 VZROSTL OBJEM AKTIV VE SPRÁVĚ NA 84 MILIONŮ EUR

Arete Invest CEE II\*, údaje k 31. prosince 2018

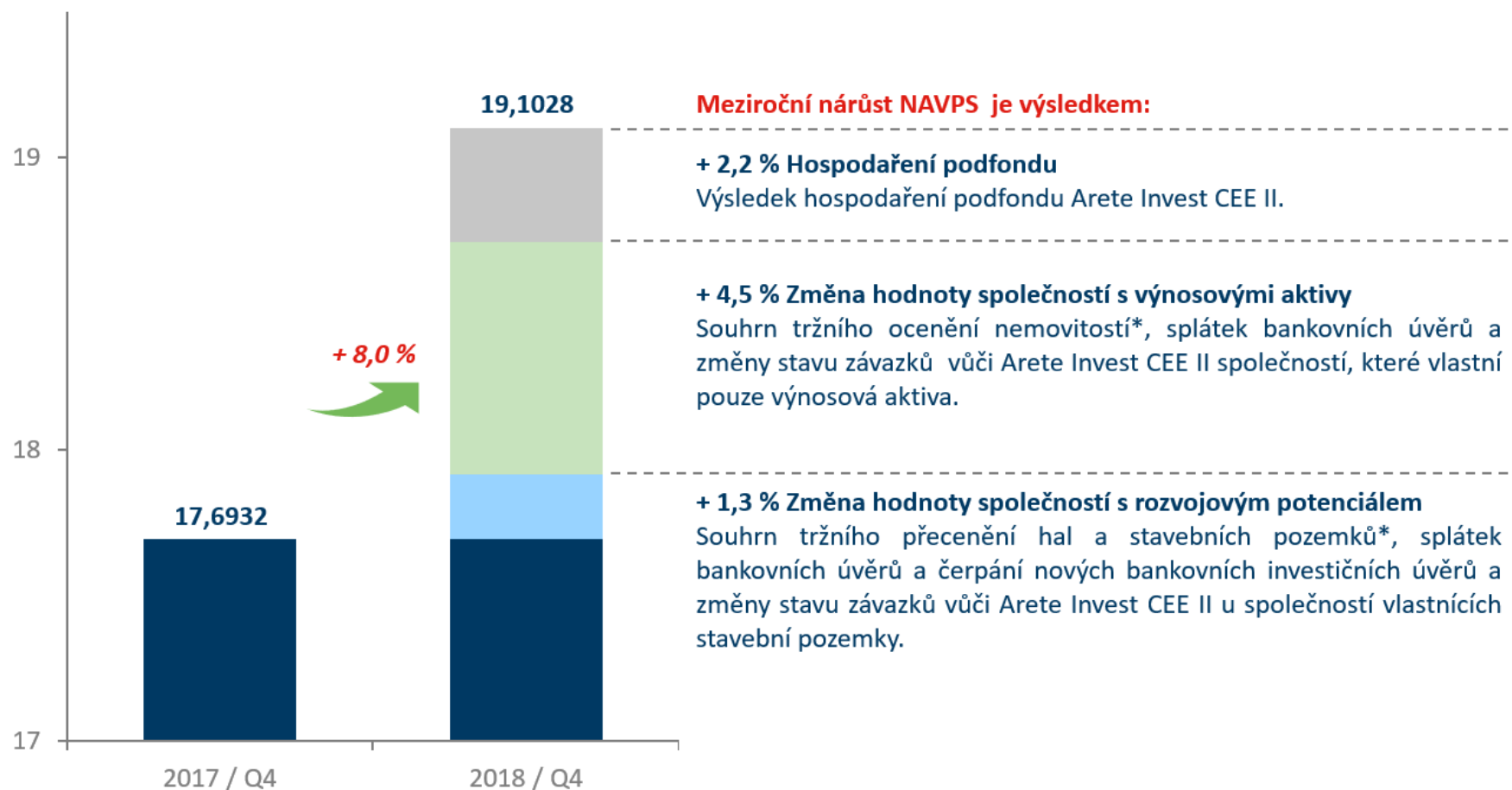


\* Podfond Arete Invest CEE II a jím vlastněné projektové společnosti, hodnoty před započtením bankovního a jiného financování.

# HLAVNÍ FAKTORY RŮSTU HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII

## Arete Invest CEE II, 31. prosince 2018

NAVPS (€)



\* Zákonné tržní ocenění provedeno nezávislým znalcem, společností Jones Lang LaSalle, k 31. 12. 2018.



## 2.1) 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 orientovaný na investice do výnosových nemovitostí.

V rámci investiční strategie se fond Arete Invest 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 – 30 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.

Strategie podfondu Arete Invest CEE II je zaměřená na investice do průmyslových nemovitostí, které nabízejí zajímavý investiční výnos. Celková podlahová pronajímatelná plocha nemovitostí v majetku podfondu Arete Invest CEE II k 31. prosinci 2018 činila 91 850 m<sup>2</sup> a dalších více než 21 000 m<sup>2</sup> je v různé fázi rozpracovanosti. Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky o rozloze 143 000 m<sup>2</sup> umožňující výstavbu nových hal o pronajímatelné ploše 65 000 m<sup>2</sup>. Případná výstavba probíhá až na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

## 2.2) Průběžné distribuce investorům

Změny ve statutu podfondu 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. Za rok 2016 jsme našim investorům vyplatili dividendy a nabídli distribuce odpovídající výnosu 6 % p.a. oproti původně plánovaným 5 % p.a. z investované částky.

Ve stejném trendu jsme pokračovali i v roce 2017. V roce 2018 byly našim investorům k dispozici distribuce odpovídající 4,5 % p.a. z jejich původní investice.

## 2.3) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu Arete Invest CEE II

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu podfondu zjištěného ke konci rozhodného období – poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření podfondu Arete Invest CEE II až do 30. listopadu 2016 reflektoval fondový kapitál výhradně majetek a dluhy v bilanci předmětného podfondu, tj. součástí majetku podfondu v daném období byly na úrovni podfondu i majetkové účasti a půjčky dílčím účelovým společnostem, a to v jejich pořizovací hodnotě, respektive naběhlé hodnotě (půjčky).

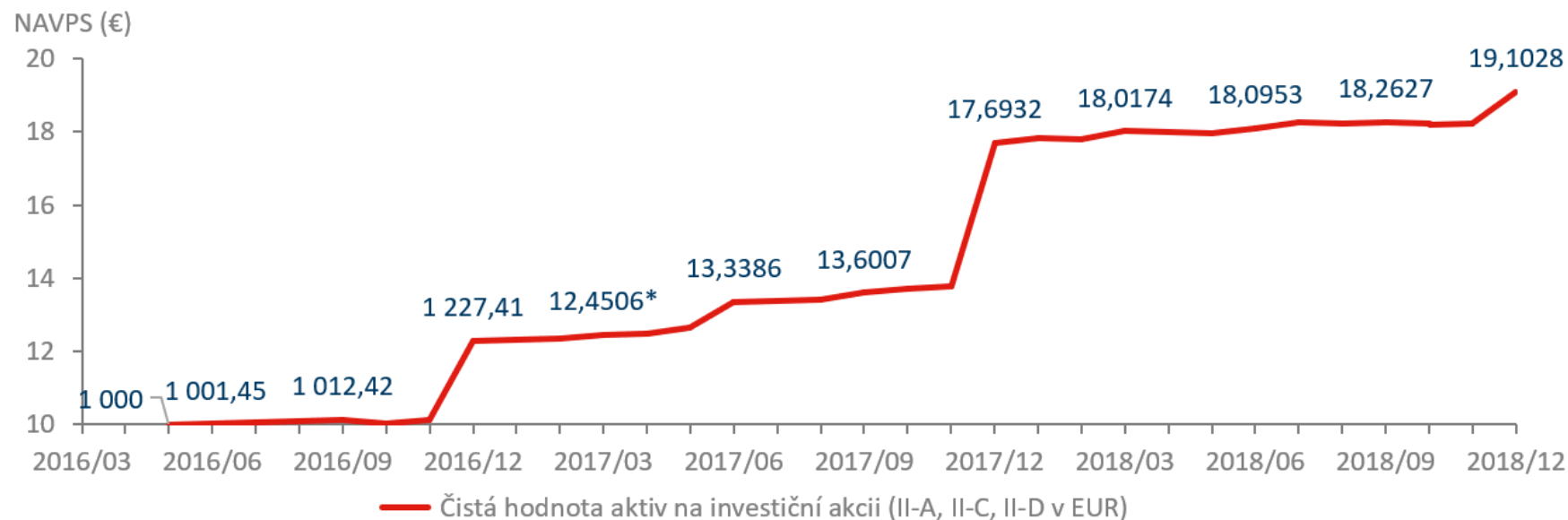
Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech vlastněných podfondem vstoupilo poprvé od vzniku Arete Invest CEE II do hodnoty jeho fondového kapitálu až okamžikem prvního znaleckého ocenění hlavních majetkových složek v majetku nemovitostní společnosti

provedeného ke konci kalendářního roku 2016 společností Knight Frank. Samotné ocenění nemovitostních společností bylo provedeno administrátorem fondu.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků podfondem vlastněných účelových společností se v roce 2018 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných podfondem tak čtvrtletně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na počátku roku, nebo pořízených během roku, oběžných aktiv a závazků dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. K 31. prosinci 2018 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Jones Lang LaSalle.

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

## HODNOTA ČISTÝCH AKTIV NA AKCII VZROSTLA O VÍCE NEŽ 90 % OD KVĚTNA 2016



\* V únoru 2017 došlo ke štěpení akcií v poměru 1:100 za účelem vyšší flexibility při peněžních distribucích investorům.

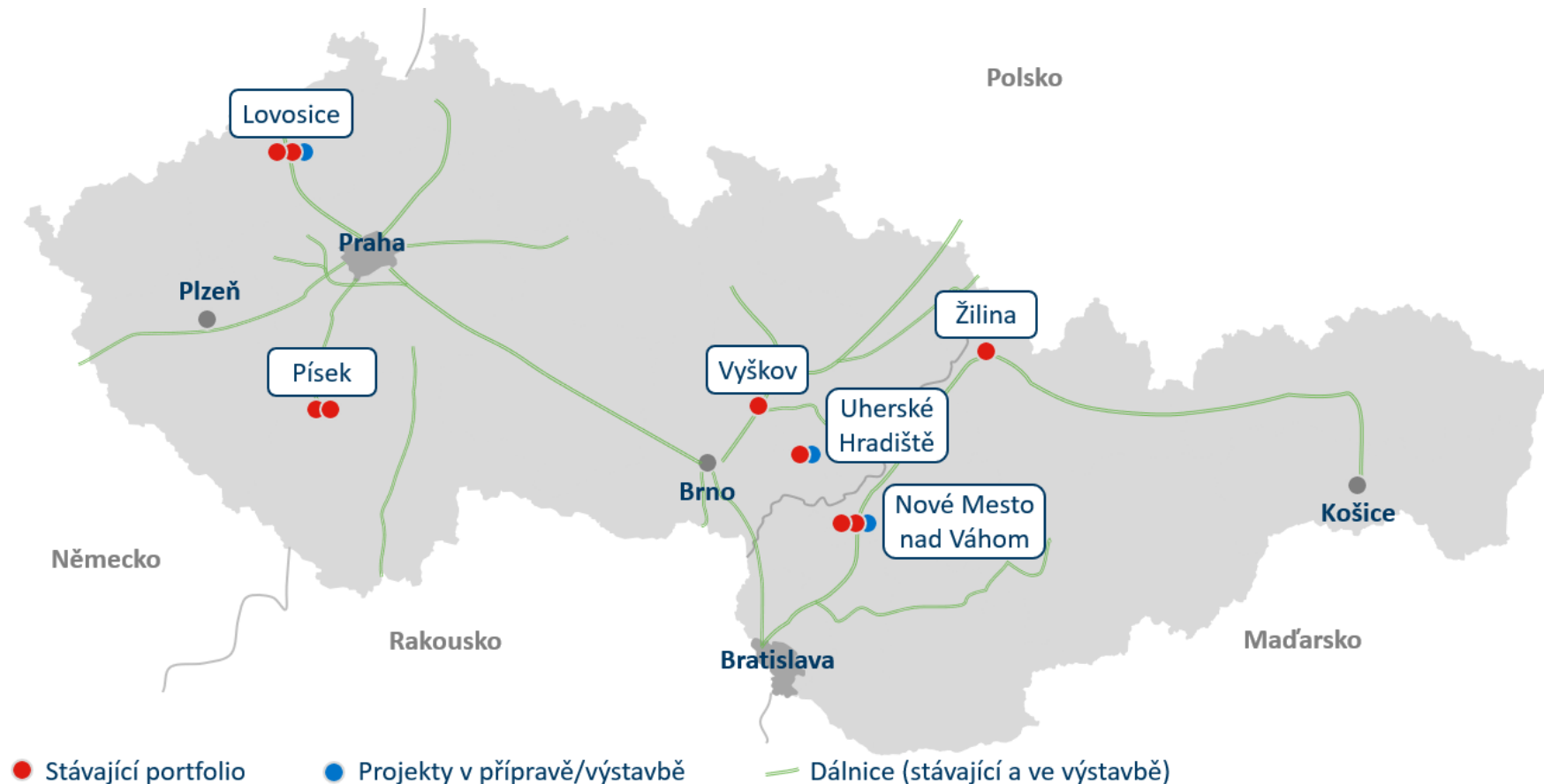


BIG BLUE SPACE, Rudolf Burda

### 3) Nemovitostní portfolio

Nemovitostní portfolio podfondu tvořilo ke konci roku 2018 deset areálů na území České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Tyto společnosti kontrolované podfondem vlastní pozemky o rozloze 404 800 m<sup>2</sup>, z toho pozemky určené pro další výstavbu mají výměru přes 143 000 m<sup>2</sup> a umožňují výstavbu dalších 65 000 čtverečních metrů podlahových ploch. Podlahové plochy dosáhly ke konci roku téměř 91 900 m<sup>2</sup> a dalších více než 21 000 m<sup>2</sup> je ve výstavbě.

Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společností ve vlastnictví Arete Invest Podfond CEE II dosahuje k 31. 12. 2018 více než 2,1 miliardy korun bez připravovaných investic. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého znalce, společnosti Jones Lang LaSalle, před započtením bankovního financování a financování poskytnutého podfondem.





## Uherské Hradiště, Česká republika

Uherské Hradiště	2018 / Q4
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	12 550
Stávající plochy	8 400
Plochy ve výstavbě	4 150
Možné rozšíření	-
Obsazenost	100 %



Nemovitost třídy A (ve vlastnictví Arete Alfa) v zavedeném průmyslovém parku se skvělým dopravním spojením na Slovensko a jižní Moravu. Akvizice byla strategickým krokem, neboť stabilní poptávka po výrobních prostorách, a především poptávka dodavatelů pro rostoucí automobilový průmysl, umožňuje rozšíření areálu.

Nemovitost je obsazena firmou Forschner, stabilní mezinárodní společností vyrábějícím plastové komponenty, mimo jiné pro automobilový průmysl. V roce 2018 došlo k prodloužení nájemní smlouvy o deset let a byla zahájena příprava rozšíření výrobní haly, které představuje investici za 130 milionů korun a umožňuje rozšíření pronajímatelné plochy o 4 150 m<sup>2</sup>.



## Lovosice, Česká republika

Lovosice	2018 / Q4
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	33 200
Stávající plochy	20 700
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	12 500
Obsazenost	100 %

Business park ve strategické lokalitě přímo u sjezdu z dálnice D8 a v blízkosti německých hranic. Areál je tvořen menší výrobní halou (ve vlastnictví Arete Beta) a logistickým centrem (ve vlastnictví Arete Gama).

Výrobní hala je obsazena společností Fukoku vyrábějící gumové produkty převážně pro automobilový průmysl. Logistické centrum bylo v roce 2018 obsazeno nadnárodní logistickou společností Fiege, která v průběhu roku převzala prostory po NCH Distribution.

Vysoká poptávka po pronájmu logistických a výrobních prostor v této lokalitě nás vedla k rozhodnutí o rozšíření areálu. V průběhu roku 2018 se intenzivně pracovalo na získání stavebního povolení pro nové haly o celkové pronajimatelné ploše až 12 500 m<sup>2</sup>, které bylo vydáno v prosinci a nyní probíhá příprava výstavby a intenzivně jednáme s potencionálními nájemci. Výstavba bude zahájena v okamžiku, kdy bude znám budoucí nájemce.

## Vyškov, Česká republika

Vyškov	2018 / Q4
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	14 100
Stávající plochy	11 400
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	2 700
Obsazenost	100 %

Moderní nemovitost třídy A (vlastněná Arete Delta) ve strategické lokalitě s přímým napojením na dálnici D1 a vynikajícím spojením na jižní Moravu, Slovensko, ale i do Rakouska a Maďarska.

Výrobní hala je plně obsazena stabilním nájemcem, firmou Rompa CZ, vyrábějícím plastové výrobky a polotovary pro různá odvětví. V roce 2018 došlo po dokončení kancelářské přístavby k rozšíření pronajimatelných ploch a připravuje se rozšíření výrobní haly o dalších 2 700 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy.



## Písek, Česká republika

Písek	2018 / Q4
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	6 550
Stávající plochy	6 550
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	-
Obsazenost	100 %



Dvojice logistických areálů třídy A (ve vlastnictví Arete Eta a Arete Epsilon) s přímým napojením na městský okruh, dálnici D4 a hlavní silnice na Prahu a krajská města České Budějovice a Plzeň.

Obě haly jsou dlouhodobě pronajaty vedoucí logistické společnosti v jižních Čechách, CSS Spedition.



## Žilina, Slovensko

Žilina	2018 / Q4
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	4 850
Stávající plochy	4 850
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	-
Obsazenost	100 %

Moderní výrobní hala třídy A (vlastněná Arete Alfa SK) sousedící s průmyslovým parkem Kia Motors Slovakia s přímým napojením na dálnici D1 a hlavní dopravní trasy.



Výrobní areál je plně obsazen nadnárodní společností Grupo Antolin vyrábějící podsestavy palubních desek a další díly do automobilových interiérů.

### Nové Mesto nad Váhom, Slovensko

Nové Mesto nad Váhom	2018 / Q4
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	107 000
Stávající plochy	39 950
Plochy ve výstavbě	17 000
Možné rozšíření	50 050
Obsazenost	100 %

Velmi dobře situovaný moderní logistický areál třídy A (ve vlastnictví Arete Gama SK, Arete Delta SK a Arete Eta SK) s přímým napojením na dálnici D1 a vynikající dostupností České republiky.

Areál je plně obsazen distribučním centrem společnosti C&A Mode, logistickým centrem společnosti Raben Logistics a distribučním centrem s přidanou hodnotou společnosti Vetropack Nemšová. V průběhu roku byla uzavřena nájemní smlouva se společností Hella Slovakia Front-Lighting o pronájmu části kancelářských prostor a parkoviště v areálu.



V průběhu roku byly zahájeny práce na výstavbě nové haly o přibližně 17 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Výstavba je v plném proudu a dokončení je plánováno na první čtvrtletí 2019. Současně byla připravena stavební dokumentace pro další rozšíření o 39 550 m<sup>2</sup>. V současnosti probíhají jednání s několika zájemci o pronájem nových hal v tomto areálu.





# NAŠE PORTFOLIO V DETAILU

## Arete Invest CEE II, údaje k 31. 12. 2018

Arete Invest CEE II	Typ	Nájemce			Smluvní měna
<b>Portfolio celkem</b>	<b>IND/LOG</b>	<b>-</b>	<b>113 000</b>	<b>143 000</b>	<b>EUR/CZK</b>
Arete Alfa (ČR, Uherské Hradiště)	IND	Forschner	12 550 <sup>1</sup>	-	EUR
Arete Beta (ČR, Lovosice)	IND	Fukoku Czech	3 050	21 350	EUR
Arete Gama (ČR, Lovosice)	LOG	Fiege	17 650	-	CZK
Arete Delta (ČR, Vyškov)	IND	Rompa CZ	11 400	4 600	EUR
Arete Epsilon (ČR, Písek)	LOG	CSS Spedition	4 150	-	CZK
Arete Eta (ČR, Písek)	LOG	CSS Spedition	2 400	-	CZK
Arete Alfa SK (SR, Žilina)	IND	Grupo Antolin Bratislava	4 850	-	EUR
Arete Gama SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	Raben Logistics Slovakia	14 750	-	EUR
Arete Delta SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	FC ecom	17 000 <sup>2</sup>	87 550	EUR
Arete Eta SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	C&A Mode, Vetropack Nemšová, Hella	25 200	29 500	EUR

### Vysvětlivky

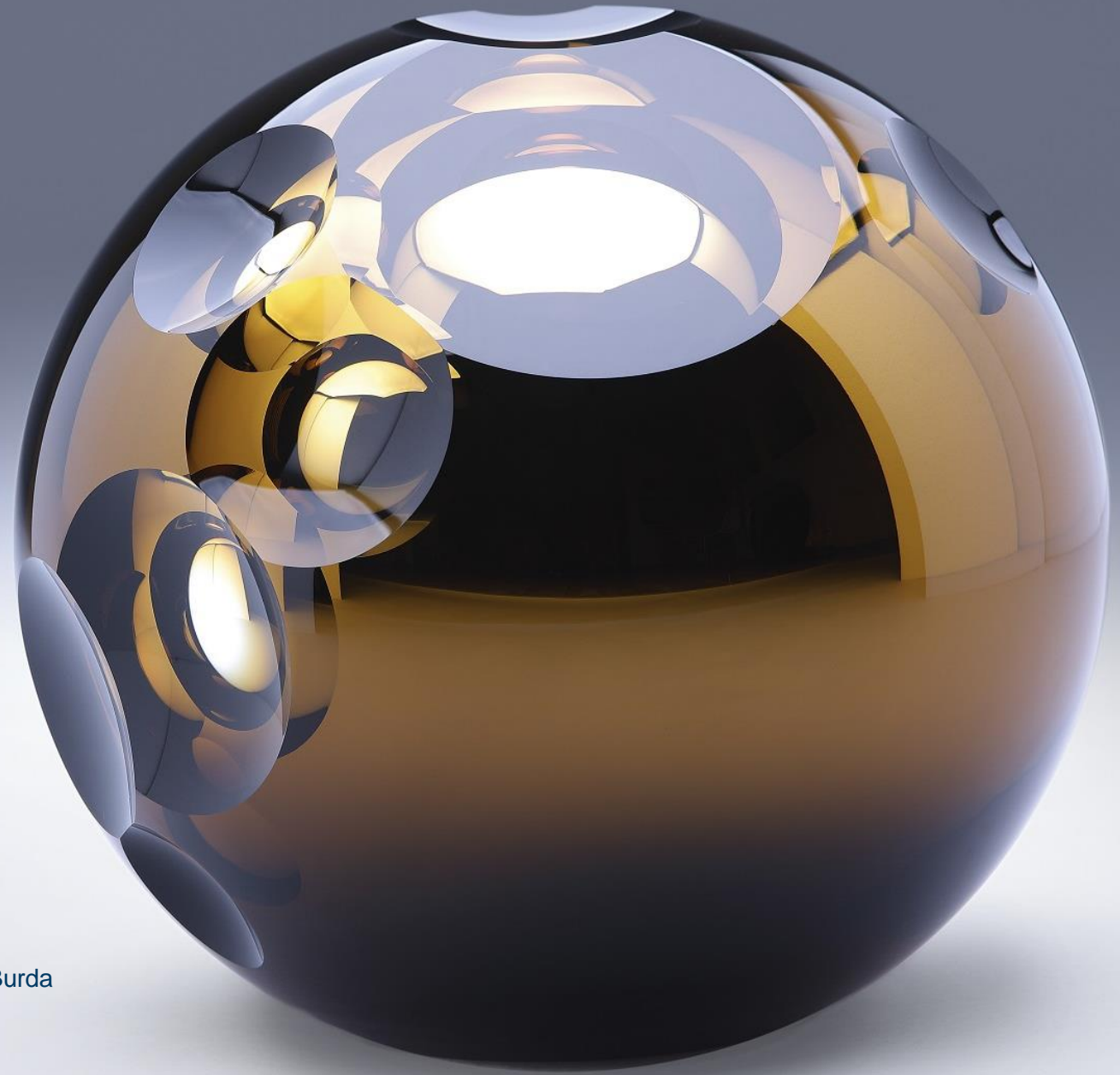
 Stávající podlahová plocha hal (m<sup>2</sup>)

 Stavební pozemky pro další výstavbu (m<sup>2</sup>)

**LOG** Logistická hala/sklad

**IND** Výrobní hala

1. Přístavba haly o 4 150 m<sup>2</sup> v přípravě. 2. Hala ve výstavbě, dokončení 2019/Q1.



BIG GOLDEN UNIVERSE, Rudolf Burda

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

V rámci investic na účet podfondu Arete Invest Podfond CEE II došlo během prvního čtvrtletí 2019 k podpisu kupní smlouvy na stavební pozemky ve Velké Idě na Slovensku a k podpisu smluv o výstavbě a budoucí nájemní smlouvy mezi společností Arete Epsilon SK a společností Steelcon.

### Velká Ida, Slovensko

Velká Ida	2019 / Q1
Podlahová plocha celkem (m <sup>2</sup> )	0
Stávající plochy	0
Plochy ve výstavbě	0
Možné rozšíření	12 000
Budoucí obsazenost	100 %

Velmi dobře situované stavební pozemky v nově vznikajícím průmyslovém areálu na okraji Košic. Tento nový průmyslový areál se nachází pouze několik kilometrů za hranicí Košic a je plně zásilovaný a obsluhovaný městskou hromadnou dopravou.

Pozemky jsou ve vlastnictví společnosti Arete Epsilon SK a mají přímé napojení na mezinárodní silnici E58/E571, slovenskou dálnici D1 a rychlostní komunikace R2 a R4, které zajišťují vynikající napojení na střední Slovensko a dále na západ, do Maďarska i na východ. Budoucím nájemcem areálu je společnost Steelcon Slovakia, pro kterou zde bude na míru vybudován nový výrobní závod na ocelové komíny využívané průmyslovými zákazníky, v energetice a dalších průmyslových odvětvích.



## 5) Informace o předpokládaném vývoji

Aktivity fondu se v roce 2019 zaměří především na naplnění strategie podfondu Arete Invest CEE II. Víme, že nás nečeká lehká práce. Situace na trhu bude setrvalá a lze očekávat tlak na kompresi investiční výnosnosti v oblasti komerčních nemovitostí doplněnou o volatilní kurz koruny vůči euru vlivem mezinárodní situace, nejistoty okolo brexitu a narůstajících očekávání blížícího se zpomalení ekonomiky.

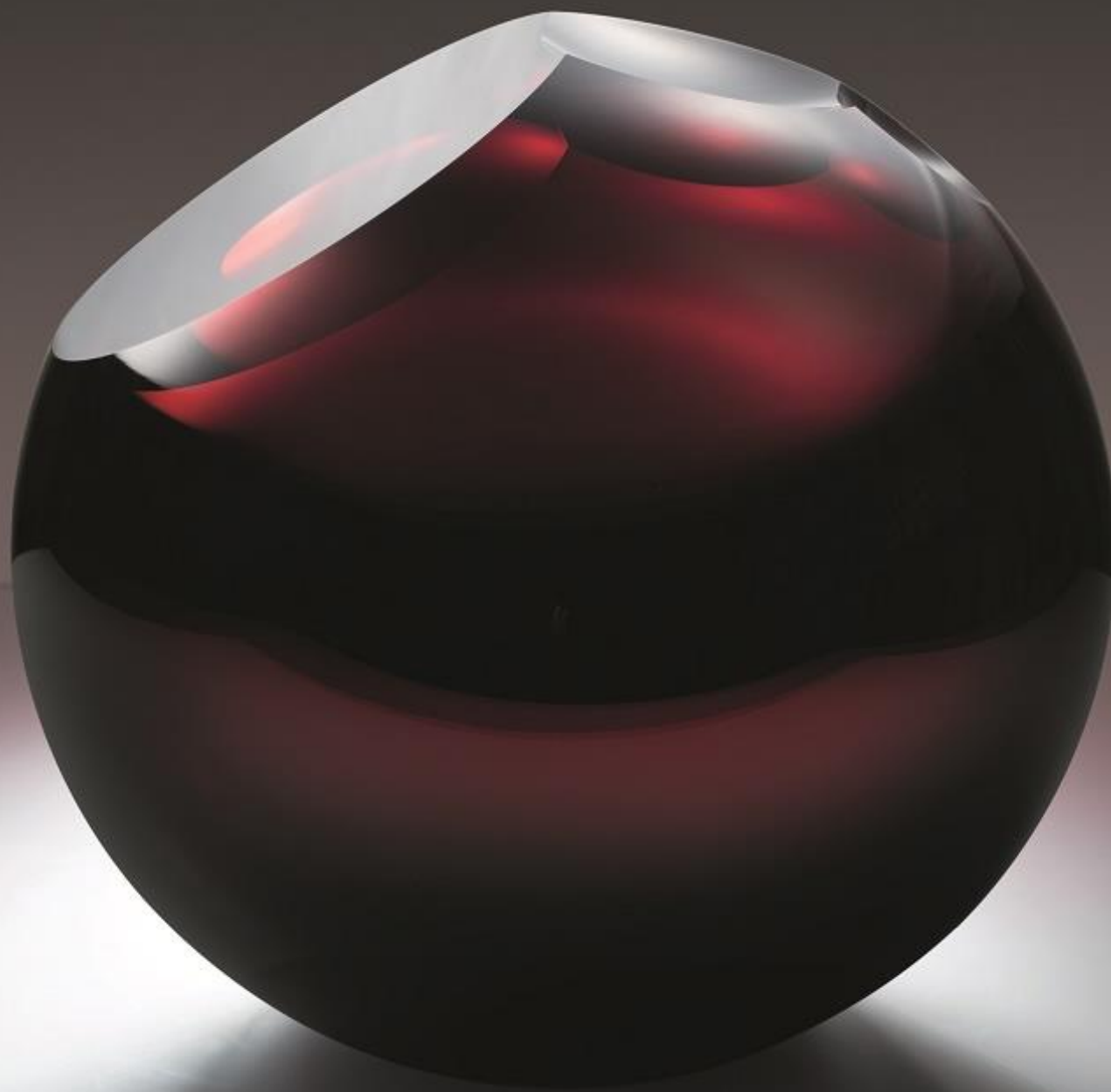
Tým správy nemovitostí bude pokračovat v naplňování investičního plánu podfondu Arete Invest CEE II. V roce 2019 chceme zejména pokračovat ve výstavbě dalších etap v našem areálu v Novém Městě nad Váhom a postavit novou halu ve Vyškově. Jakmile dokončíme jednání s potenciálním nájemcem, tak plánujeme zahájit i výstavbu nových hal v Lovosicích.

Průmyslové nemovitosti i nadále zůstávají nejvýnosnějším segmentem trhu. Ze strany českých a slovenských institucionálních investorů či fyzických osob stále vidíme silný zájem o investice do našeho fondu.

### 5.1) Výhled pro rok 2019

Makroekonomický výhled pro rok 2019 zatím zůstává pozitivní, byť se stále častěji objevují hlasy očekávající zpomalení ekonomiky nebo dokonce novou recesi. Předpovědi lokálních institucí (centrálních bank, ministerstev financí, bank, Evropská komise, MMF) ale pro rok 2019 očekávají solidní růst HDP, v ČR mírně nižší oproti roku 2018, na Slovensku dokonce rychlejší oproti roku 2018. I u dalších makroekonomických ukazatelů jsou předpovědi pro Českou republiku a Slovensko optimistické a neočekávají razantní změny. Inlace se v obou zemích pohybuje v pásmu okolo 2,6 % a očekává se mírný pokles. Limitujícím faktorem pro další růst zůstává nedostatek zaměstnanců, a tak nelze očekávat výrazné změny v zaměstnanosti nebo nezaměstnanosti ani v roce 2019.

Poptávka nájemců po kvalitních průmyslových nemovitostech zůstává i nadále silná a lze očekávat silnou poptávku oborů jako logistika, nebo výroba, na které se také zaměřujeme. Stejně jako v roce 2018 i v roce 2019 lze očekávat silný zájem o pronájem prostor v severozápadních Čechách, podél dálnice D8 a v okolí Prahy nebo v širším okolí Bratislavy (vliv nové automobilky Jaguar Land Rover). Mezi hlavní tahouny poptávky bude v obou zemích i nadále patřit logistika, a to díky rostoucímu internetovému maloobchodu. Silná poptávka ze strany nájemců, stejně jako vysoká obsazenost rozestavěných hal zajistí, že celková neobsazenost zůstane na podobných úrovních jako na konci roku 2018.



RED III, Rudolf Burda

## Finanční část

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

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

Na účet podfondu Arete Invest Podfond CEE II, resp. jím vlastněných účelových společností, došlo k investicím do obchodních podílů nemovitostních společností, resp. ke koupi nemovitostí v České republice a na Slovensku popsány v bodě 2 výroční zprávy.

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

V průběhu účetního období došlo k úpravě statutu ARETE INVEST Podfond CEE II v části informací o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti podfondu. Ke změně statutu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v roce 2018 nedošlo.

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

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

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

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

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) ředitelé správy majetku

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

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

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

Pevná složka odměn:	1 198 000 CZK
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	55
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:	87 101 CZK
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	1 110 548 CZK
Počet příjemců:	51



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

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

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

Aktiva podfondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu aplikovatelných právních předpisů. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

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

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Maximální možná míra využití pákového efektu nepřesáhne 300 % fondového kapitálu podfondu. Celková expozice podfondu vůči derivátovým pozicím určená standardní závazkovou metodou nepřesáhne 100 % fondového kapitálu podfondu.

## 11) Identifikační údaje osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondu 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. Martin Duch, LL.M. et. LL.M.

Další identifikační údaje:

Datum narození 14. 8. 1989, bytem Ječná 13, 12000 Praha



**Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:** celé účetní období

### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Tilburg University – obor International Business Law. Magisterský titul na Kyushu University – obor International Economic and Business Law. Od 2015 zakládání, nastavení struktur fondů kvalifikovaných investorů a právní podpora při správě fondů kvalifikovaných investorů. Od 2017 správa fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, majetkové účasti, poskytování úvěrů a investiční cenné papíry.

## **12) Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondu 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

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

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

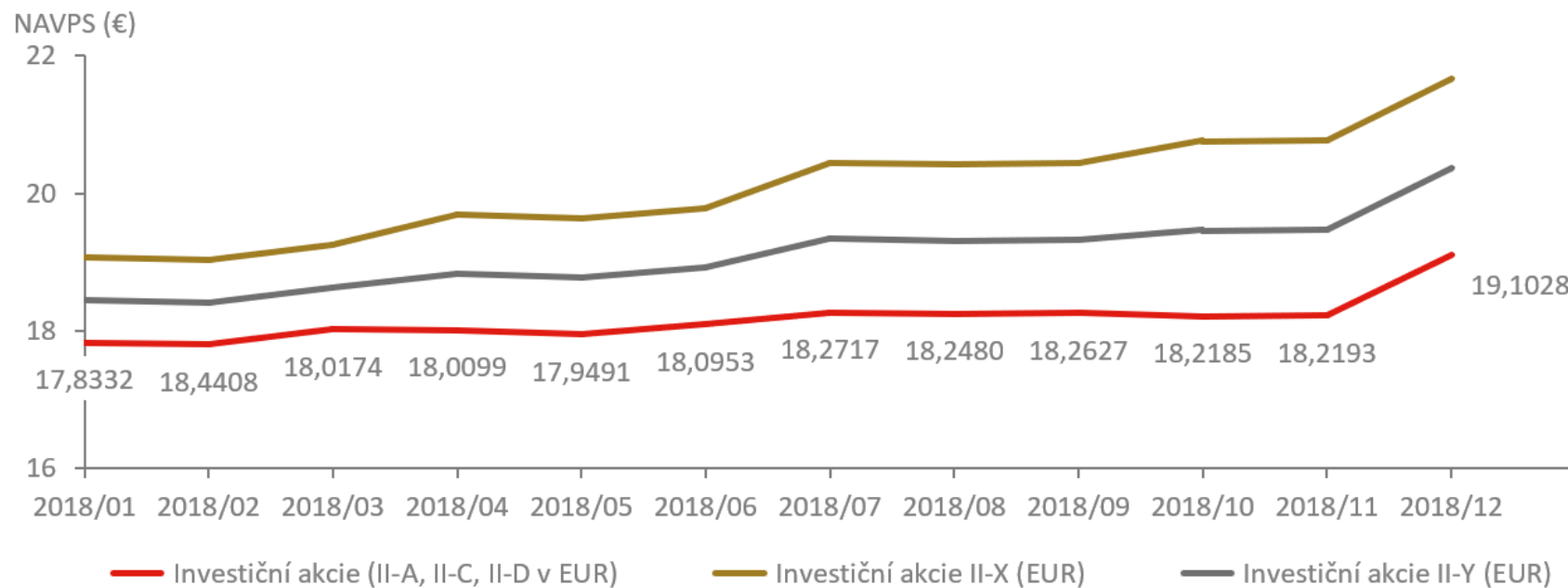
Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

## 16) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

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

### VÝVOJ HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII V ROCE 2018

#### Arete Invest CEE II



Způsob výpočtu hodnoty investičních akcií je upraven ve stanovách fondu a statutu podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II. Hodnota investičních akcií II-A, II-C a II-D je shodná, hodnota investiční akcie II-X, a investiční akcie II-Y se počítá samostatně.

Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií k 31.12.2018	Počet akcií k 31.12.2017	Hodnota čistých aktiv na akcii k 31.12.2018 (EUR)
II-A	CZ0008042058	1 134 794	1 096 359	19,1028
II-C	CZ0008042074	299 081	309 726	19,1028
II-X	CZ0008042629	23 280	23 280	21,6650
II-Y	CZ0008042637	11 834	11 834	20,3629
II-D	CZ0008042082	271 353	1 228 904	19,1028

Tabulka zobrazuje počet investičních akcií připsaných na majetkové účty investorů k 31. 12. 2018

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

Fond neviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

Podfond za celé účetní období nevyplácel podíl na zisku a statutární ředitel nerozhodl o výplatě podílu na zisku.

**19) 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:	70 299 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	105 451 CZK
Poradenství a konzultace	22 386 CZK
Reklama	4 767 429 CZK
Ostatní správní náklady	1 138 102 CZK

## **Arete Invest Podfond CEE II**

Odměna obhospodařovateli:	1 226 000 CZK
Úplata depozitáři:	421 080 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	627 468 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	906 572 CZK
Poradenství a konzultace	145 200 CZK
Reklama	386 034 CZK
Ostatní správní náklady, znalecké posudky	1 485 942 CZK

## **20) 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, CFA

**Funkce:** pověřený zmocněnec statutárního ředitele

**Dne:** 16.4.2019

Podpis:



## **Přílohy**

### **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, Smíchov, 150 00 Praha 5

### 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 2018, 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 2018 a jeho 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 II, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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 uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku 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 fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## Odpovědnost statutárního 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 25. dubna 2019

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová  
evidenční číslo 2235





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

Subjekt:	<b>ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	<b>náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov</b>
Identifikační číslo:	<b>035 32 534</b>
Předmět podnikání:	<b>činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky</b>
Okamžik sestavení účetní závěrky:	<b>31. prosinec 2018</b>
Účetní závěrka sestavena dne:	<b>16. dubna 2019</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
4 Výnosy z poplatků a provizí	4	7 696	3 976
5 Náklady na poplatky a provize	4	2 772	404
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	-24	-111
7 Ostatní provozní výnosy	6	121	13
8 Ostatní provozní náklady	6		80
9 Správní náklady (Σ)	7	6 549	2 968
v tom b) ostatní správní náklady		6 549	2 968
11 Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)	10	154	130
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 682	296
23 Daň z příjmu	18		91
<b>24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>-1 682</b>	<b>205</b>

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

---

---

**ROZVAHA**

---

---

**ke dni: 31. 12. 2018****(v tisících Kč)**

Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
		Brutto	Korekce	Netto	
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>2 499</b>	<b>-284</b>	<b>2 215</b>	<b>4 335</b>
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9	847		847	3 236
v tom: a) splatné na požádání		847		847	3 236
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		427		427	13
v tom b) ostatní pohledávky		427		427	13
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	10	898	-284	614	647
v tom c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		898	-284	614	647
11 Ostatní aktiva	11	237		237	393
13 Náklady a příjmy příštích období	12	90		90	46

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

---

---

**ROZVAHA**

---

---

ke dni: 31. 12. 2018  
(v tisících Kč)

<b>Pasiva</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Poslední den rozhodného období</b>	<b>Poslední den minulého rozhodného období</b>
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		<b>2 215</b>	<b>4 335</b>
4 Ostatní pasiva	13	1 481	424
5 Výnosy a výdaje příštích období	14	4	
8 Základní kapitál (Σ)	15	2 000	2 000
v tom a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		412	1 707
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	17	-1 682	205
<b>17 Vlastní kapitál (8+14+15)</b>		<b>730</b>	<b>3 912</b>

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec



---

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

---

**ke dni: 31. 12. 2018****(v tisících Kč)**

	<b>Poznámka</b>	<b>Poslední den rozhodného období</b>	<b>Poslední den minulého rozhodného období</b>
Hodnoty předané k obhospodařování	19	2 215	4 335

---

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU**

ke dni: 31. 12. 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 707</b>	<b>3 707</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	205	205
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 912</b>	<b>3 912</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 912</b>	<b>3 912</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 682	-1 682
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	-1 500	-1 500
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 270</b>	<b>730</b>

\* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec



## 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 30.6.2014, 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 bylo uděleno 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 subjektivitou podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
- Fond vytváří Podfondy dle § 165 ZISIF.
- Fond vytvořil podfondy pod názvem ARETE INVEST Podfond CEE a ARETE INVEST Podfond CEE II. Podfond ARETE INVEST Podfond CEE byl k 30.8.2017 vymazán ze seznamu fondů vedeném Českou národní bankou.

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 2018

### 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. 2018 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

V rozhodném období nedošlo k změnám v obchodním rejstříku:

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.

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.

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“).

V průběhu roku 2018 Fond jednal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

Účetní závěrka Fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a 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.

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

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

## **b) Majetek**

### **ba) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 000 Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 000 Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 000 Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Fond ve svém majetku eviduje:

- Webovou stránku jako samostatný nehmotný majetek (software) s předpokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Doba odepisování 36 měsíců.
- Firemní corporate identity jako ocenitelné právo s předpokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Doba odepisování 72 měsíců.
- Aplikaci „Investujte nanečisto“ jako samostatný nehmotný majetek (software) s předpokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Doba odepisování 36 měsíců.

### **bb) Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 000 Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 000 Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 000 Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Způsob sestavení odpisového plánu:

Netto hodnota majetku je postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 000 Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

### **c) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

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

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

### **d) Zásady pro účtování nákladů a výnosů**

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

## e) Zachycení operací v cizích měnách

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

## f) Zdanění

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

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

## g) Tvorba rezerv

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

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

## h) 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.

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

### 3. 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.

### 4. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
ze vstupních poplatků	7 696	3 976
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
Ostatní	-2 772	-404
<b>Celkem</b>	<b>4 924</b>	<b>3 572</b>

Ostatní náklady na provize představují zejména náklady z titulu zprostředkování informací o potenciálních investorech. Vstupní poplatek při úpisu investičních akcií podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II je 2 % z částky uvedené ve smlouvě o závazku k úpisu. Vstupní poplatek je příjmem Společnosti a aplikuje se jako srážka z celkové hrubé výše smluvně přislíbené investice.

## 5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2018	2017
Zisk/ztráta z devizových operací	-24	-111
<b>Celkem</b>	<b>-24</b>	<b>-111</b>

## 6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	121	13
Ostatní provozní náklady	0	-80
<b>Celkem</b>	<b>121</b>	<b>-67</b>

Ostatní provozní výnosy tvoří výnosy z poplatků za použití ochranné známky a loga ARETE INVEST.



## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady (tis. Kč)	2018	2017
Náklady na odměny statutárního auditu	70	48
z toho		
náklady na povinný audit účetní závěrky	70	48
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	22	269
Právní a notářské služby	106	138
Odměna za výkon funkce	300	300
Služby depozitáře	145	145
Reklama, inzerce, ostatní služby	5 906	2 068
<b>Celkem</b>	<b>6 549</b>	<b>2 968</b>

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 300 000 Kč (2017: 300 000 Kč).

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

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Fond poplatek, který činil 12 100 Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 145 000 Kč (2017: 145 000 Kč).

Ostatní správní náklady Fondu představují především náklady na reklamu.

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

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či 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	2018	2017
Zůstatky na běžných účtech	847	3 236
<b>Celkem</b>	<b>847</b>	<b>3 236</b>

## 10. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond ve svém majetku eviduje webovou stránku a aplikaci Investujte nanečisto jako samostatný dlouhodobý nehmotný majetek s předpokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Tento odepisuje jako software po dobu 36 měsíců.

Fond dále eviduje firemní corporate identity jakožto ocenitelné právo s dobou odepisování nejméně 72 měsíců. Toto právo je chráněno licencí na ochrannou známku. Předpokládaná doba jeho využitelnosti je delší než 1 rok. Licence na ochrannou známku a vytvořený firemní corporate identity jsou poskytovány za úplatu jednotlivým nemovitostním společnostem pořízených v majetku Podfondu.

---

---

**Přehled změn dlouhodobého nehmotného majetku (tis. Kč)**

<b>Požizovací cena</b>	<b>Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>Celkem</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>777</b>	<b>777</b>
Přírůstky	121	121
Úbytky	-	-
Ostatní změny	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>898</b>	<b>898</b>
<b>Oprávky a opravené položky</b>		
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
Odpisy a amortizace	154	154
Oprávky k úbytkům	-	-
Přeúčtování	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>284</b>	<b>284</b>
<b>Zůstatková hodnota k 1. 1. 2018</b>	<b>647</b>	<b>647</b>
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2018</b>	<b>614</b>	<b>614</b>

---

---

## 11. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2018	2017
Poskytnuté zálohy	0	284
Daň z příjmu – splatná	237	109
<b>Celkem</b>	<b>237</b>	<b>393</b>

## 12. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2018	2017
Náklady příštích období	90	46
<b>Celkem</b>	<b>90</b>	<b>46</b>

### 13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2018	2017
Závazky za dodavateli	1 074	374
Dohadné položky pasivní	407	50
Daň z příjmu – splatná	0	
<b>Celkem</b>	<b>1 481</b>	<b>424</b>

### 14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2018	2017
Výdaje příštích období	4	0
<b>Celkem</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

### 15. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ke dni účetní závěrky eviduje 200 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

Splacený základní kapitál Fondu činí 2 000 tis. Kč.

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

Fond eviduje ztrátu za sledované účetní období ve výši 1 682 tis. Kč.

## 17. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 912</b>	<b>3 912</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 682	-1 682
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	-1 500	-1 500
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 270</b>	<b>730</b>

\* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Jelikož fond dosáhl v účetním období ztrátu, která dosáhla více než polovinu základního kapitálu, po schválení účetní závěrky fondu auditorem v souladu s § 403 zákona č. 90/2012 Sb. svolá statutární ředitel valnou hromadu, kde navrhne vlastníkům zakladatelských akcií posílení vlastního kapitálu fondu, a to příplatkem mimo základní kapitál.

## 18. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 682	296
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	1 136	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>0</b>	<b>296</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>0</b>	<b>481</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 19 %</b>	<b>0</b>	<b>91</b>

## 19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2018	2017
Aktiva	2 215	4 335
<b>Celkem</b>	<b>2 215</b>	<b>4 335</b>



Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech. Výše uvedené údaje se nevztahují na majetek obhospodařován podfondem, který je uvedený v účetní závěrce podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II.

## **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.

### **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 zrušení Fondu/Podfondu**

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Podfond zrušen, například z důvodu, že do 1 roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností celkový fondový kapitál Fondu včetně všech podfondů nedosáhne výše 1 250 000 EUR, že Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, z důvodu žádosti o výmaz Fondu nebo Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu nebo Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Riziko, že Fond nebo Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond nebo Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu nebo Podfondu).

### **Riziko vypořádání**

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

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

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

### **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 statutem Fondu, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo statutem Fondu, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

### **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.

Sestaveno dne: 16.dubna 2019

## **Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu

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

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

#### 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 2018, 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 fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2018 a jeho 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 nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Ostatní informace 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 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 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.

## 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 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 rady 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 25. dubna 2019

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová  
evidenční číslo 2235



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

Subjekt:	<b>ARETE INVEST podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	<b>náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov</b>
Identifikační číslo:	<b>035 32 534</b>
Předmět podnikání:	<b>činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky</b>
Okamžik sestavení účetní závěrky:	<b>31. prosinec 2018</b>
Účetní závěrka sestavena dne:	<b>16. dubna 2019</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2018

(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)	3	25 397	21 810
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		2 641	1 115
	b) úroky z ostatních aktiv		22 756	20 695
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	3	624	2 739
5	Náklady na poplatky a provize	4	710	114
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	1 074	-9 023
8	Ostatní provozní náklady	6		2
9	Správní náklady (Σ)	7	5 198	3 912
	b) ostatní správní náklady		5 198	3 912
17	Tvorba a použití ostatních rezerv		171	171
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	23	20 110	5 849
23	Daň z příjmu	23	899	399
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>23</b>	<b>19 211</b>	<b>5 450</b>

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec





---

**ROZVAHA**

---

**ke dni: 31. 12. 2018****(v tisících Kč)**

Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
		Brutto	Korekce	Netto	
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>1 316 002</b>		<b>1 316 002</b>	<b>893 739</b>
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9	37 913		37 913	42 091
v tom: a) splatné na požádání		37 913		37 913	42 091
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	10	613 831		613 831	403 741
b) ostatní pohledávky		613 831		613 831	403 741
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	11	<b>664 258</b>		664 258	447 907

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

## ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2018  
(v tisících Kč)

Pasiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		<b>1 316 002</b>	<b>893 739</b>
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	12		34 393
v tom      b) ostatní závazky			34 393
4 Ostatní pasiva	13	1 937	71 953
5 Výnosy a výdaje příštích období	14		
Rezervy (Σ)			374
6 v tom      b) na daně	15		203
c) ostatní			171
9 Emisní ážio		24	1
12 Kapitálové fondy	16	923 534	508 217
Oceňovací rozdíly (Σ)		363 330	270 835
13 v tom      c) z přepočtu účastí	19	363 330	286 359
d) ostatní			-15 524
14 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období	17	7 966	2 516
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	17	19 211	5 450
16 Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku			-
<b>17 Vlastní kapitál (9+12+13+14+15+16)</b>	-	<b>1 314 065</b>	<b>787 019</b>

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec



---

---

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

---

---

**ke dni: 31. 12. 2018**

**(v tisících Kč)**

	<b>Poznámka</b>	<b>Poslední den rozhodného období</b>	<b>Poslední den minulého rozhodného období</b>
Hodnoty předané k obhospodařování	21	1 316 002	893 739

---

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>508 217</b>	<b>270 835</b>	<b>7 966</b>	<b>787 019</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	19 211	19 211
Převody do fondů	0	0	0	0	435 644	0	0	435 644
Použití fondů	0	0	0	0	-20 327	0	0	-20 327
Emise akcií	0	0	23					
Ostatní změny	0	0	0	0	0	92 495	0	92 495
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>923 534</b>	<b>363 330</b>	<b>27 177</b>	<b>1 314 065</b>

\* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Účetní závěrka sestavena dne:  
16. 4. 2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec



## 1) VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST („Podfond“) je podfond investičního fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“ anebo „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 13. 11. 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.

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondu.

Podfond není samostatnou právnickou osobu a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Předmět podnikání Společnosti a Podfondu

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

Fond svěřil obhospodařování svého majetku Podfondu 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 Fondu:

náměstí 14. října 642/17

150 00 Praha 5 - Smíchov

Česká republika

## Členové statutárního orgánu a správní rady Fondu k 31. prosinci 2018, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Fond

### 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 31. 10. 2014

### 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. 2018 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

V rozhodném období nedošlo k změnám v obchodním rejstříku.

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 vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond 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 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, s tím, že výnosy Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů.

Podfond je nemovitostním fondem a investuje víc jak 49 % svého majetku do nemovitostních společností a to tak, že investuje do výnosových nemovitostí (zejména logistické parky, obchodní centra a administrativní budovy) prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech v České republice a na Slovensku. Dále formou poskytování půjček těmto nemovitostním společnostem.

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“).

V průběhu roku 2018 Podfond 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 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

## 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) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty**

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

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

## **c) 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.

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 klasifikované jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizovatelné cenné papíry 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 současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

Dluhové cenné papíry držené do splatnosti a dluhové cenné papíry pořízené v primárních emisích neurčených k obchodování jsou účtovány v naběhlé hodnotě a jsou k nim tvořeny 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.

Dluhové cenné papíry pořízené v primárních emisích neurčené k obchodování jsou vykazovány jako „Pohledávky za nebankovními subjekty“.

#### **d) Účasti s rozhodujícím vlivem**

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

Podfond investuje nepřímo do nemovitostí následujícího typu:

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

#### **Počáteční ocenění**

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

#### **Následné oceňování**

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

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceňovány vždy alespoň ke konci kalendářního čtvrtletí nezávislým znalcem nebo Administrátorem. K ocenění na čtvrtletní bázi je použito nezávislé znalecké ocenění hlavních majetkových složek “Nemovitostních společností”, provedené vždy alespoň ke konci kalendářního roku. Nezávislé znalecké ocenění ke konci roku Administrátor využívá pro ocenění ke konci příslušného kalendářního roku a pro následující tři kalendářní čtvrtletí.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku. Administrátor zajistí externí znalecké ocenění hodnoty Nemovitostí v případě nabytí anebo pozbytí vlastnického práva k Nemovitosti za podmínek Zákona.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu majetkové hodnoty v majetku Podfondu, na základě doporučení investičního výboru Podfondu anebo na žádost všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie společnosti, provede Administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Podfondu jako mimořádné ocenění.

Způsob investování Podfondu je podrobněji popsán ve Statutu Podfondu.

### **e) Kapitálové fondy**

Položka „Kapitálové fondy“ obsahuje fondy, které jsou tvořeny vydáváním investičních akcií. Jedná se o účetní hodnotu zaknihovaných kusových investičních akcií Podfondu pod ISIN příslušného druhu vydávaných akcií.

Nevyazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio“. Emisní ážio je pak rozdílem mezi nominální (účetní) hodnotou a emisním kurzem akcie.

V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet podfondu k emisi nových investičních akcií a zaknihováním investičních akcií v Centrálním depozitáři cenných papírů jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku „Ostatní pasiva“ jako závazek z úpisu investičních akcií. S cílem reálně zobrazit ekonomickou podstatu této transakce vytváří Podfond k tomuto závazku zároveň oceňovací rozdíl tak, aby tento reálný stav věrně zobrazoval výši vlastního kapitálu Podfondu na akcii ve vztahu k investorům do doby, kdy byly investiční akcie fakticky emitovány a zaknihovány v CDCP.

### **f) 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.

### **g) 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.

## **h) 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".

## **i) 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 Podfonde vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

## **j) 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.

## **k) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod**

V průběhu účetního období nedošlo ke změně účetních metod ani k účtování opravy minulých let.

## I) 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 Podfondu probíhá v souladu se Zákonem.

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

### 3. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2018	2017
<b>Výnosy z úroků</b>		
z úvěrů a zápůjček	22 756	20 695
úrok z prodlení	0	0
z dluhových cenných papírů	2 641	1 115
<b>Náklady na úroky</b>	<b>-624</b>	<b>-2 739</b>
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>24 773</b>	<b>19 071</b>

Podfond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Podfond realizoval náklady z placených úroků přijatých úvěrů.

#### 4. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
Ostatní	-710	-114
<b>Celkem</b>	<b>-710</b>	<b>-114</b>

#### 5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2018	2017
Zisk/ztráta z devizových operací	1 074	-9 023
<b>Celkem</b>	<b>1 074</b>	<b>-9 023</b>

Podfond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období zisk z devizových operací a zisk z přecenění dluhopisů.

## 6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Ostatní provozní náklady	0	-2
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>

Fond ve sledovaném období nerealizoval ostatní provozní výnosy.

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

<b>Správní náklady (tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Náklady na odměny statutárního auditu	627	404
z toho náklady na povinný audit účetní závěrky	627	404
Náklady na daňové poradenství	145	38
Právní a notářské služby	907	534
Odměna za výkon funkce	1 226	900
Služby depozitáře	421	421
Znalecké posudky, ostatní služby	1 486	1 615
Propagace a reklama	386	0
<b>Celkem</b>	<b>5 198</b>	<b>3 912</b>

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 226 000,- Kč (2017: 900 000 Kč).

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

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Podfond poplatek, který činil 35 090,- Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Podfondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 421 080,- Kč (2017: 421 080 Kč).

Ostatní správní náklady představují zejména náklady za vypořádání, úschovu a správu cenných papírů a náklady za znalecké posudky.

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

Podfond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá 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	2018	2017
Zůstatky na běžných účtech	37 913	42 091
<b>Celkem</b>	<b>37 913</b>	<b>42 091</b>



## 10. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

tis. Kč	2018	2017
<b>Úvěry v rámci skupiny</b>		
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	613 831	339 013
<b>Dluhové cenné papíry</b>		
Pořízené v primárních emisích	0	64 728
<b>Celkem</b>	<b>613 831</b>	<b>403 741</b>

<b>Úvěry ve skupině (tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arete Alfa s.r.o.	66 531 089,08	66 018 301,30
Arete Beta s.r.o.	14 998 688,31	11 706 226,92
Arete Delta s. r. o.	66 484 209,52	40 708 161,41
Arete Epsilon s.r.o.	22 484 502,97	26 249 961,53
Arete Eta s.r.o.	7 089 630,68	9 842 322,41
Arete Gama s. r.o.	91 415 723,65	88 682 039,42
Arete Property s.r.o.	9 764 180,64	5 496 180,75
Arete Alfa SK s.r.o.	25 958 850,54	31 391 387,93
Arete Beta SK s.r.o.	0	183 820,83
Arete Delta SK s.r.o.	222 061 411,25	0
Arete Eta SK s.r.o.	36 177 009,88	27 577 840,69
Arete Gama SK s.r.o.	50 865 809,95	2 449 682,64
Arete Slovak Republic V s. r.o.	0	28 707 241,45
<b>Celkem</b>	<b>613 831 106,47</b>	<b>339 013 167,28</b>

Některé Podfondem poskytnuté úvěry jsou podřízeny pohledávkám z bankovního financování. Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Fond v roce 2017 zakoupil 50 kusů podřízených dluhopisů pořízených v primární emisi neurčených k obchodování (každý o jmenovité hodnotě 50 000 EUR) společnosti Arete Gama SK s.r.o. v celkové výši 2 513 357,06 EUR (včetně pořizovacího AÚV ve výši 13 357,06 EUR).

Dluhopisy jsou dle emisních podmínek úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,5 % p.a.

Tyto dluhopisy byly předčasně splaceny 1. 10. 2018.

## 11. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

### Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2018

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
01.02.2016	4771133	ARETE Alfa s.r.o.	100 %	18 047	80 397	98 444
01.02.2016	4771141	ARETE Beta s.r.o.	100 %	4 038	45 573	49 611
29.02.2016	4858069	ARETE Delta s.r.o.	100 %	34 139	51 475	85 614
29.02.2016	4858077	ARETE Epsilon s.r.o.	100 %	5 014	30 354	35 368
29.02.2016	4858085	ARETE Eta s.r.o.	100 %	7 014	11 745	18 759
01.02.2016	4771150	ARETE Gama s.r.o.	100 %	19 038	95 762	114 800
21.12.2016	5346096	ARETE Kappa s.r.o.	100 %	330	-206	124
21.12.2016	5345197	ARETE Lambda s.r.o.	100 %	331	-207	124
21.12.2016	5345936	ARETE Sigma s.r.o.	100 %	331	-207	124
12.11.2016	50591291	ARETE Alfa SK s.r.o.	100 %	13 623	6 095	19 718
11.11.2016	50591240	ARETE Beta SK s.r.o.	100 %	4 273	-3 249	1 024
12.11.2016	50590430	ARETE Delta SK s.r.o.	100 %	62 031	-62 031	0
12.11.2016	50593277	ARETE Epsilon SK	100 %	525	-281	244
29.03.2017	35861991	ARETE Eta SK s.r.o.	100 %	123 950	58 731	182 681

12.11.2016	50590197	ARETE Gama SK s.r.o.	100 %	7 728	49 651	57 379
31.10.2018	51967375	ARETE Lambda SK s.r.o.	100 %	129	-73	56
27.11.2018	51969424	ARETE Sigma SK s.r.o.	100 %	129	-69	60
04.12.2018	51968029	ARETE Kappa SK s.r.o.	100 %	129	-67	62
04.12.2018	51967871	ARETE Omega SK s.r.o.	100 %	129	-63	66
<b>Celkem</b>				<b>300 928</b>	<b>363 330</b>	<b>664 258</b>

#### Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2017

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
01.02.2016	4771133	ARETE Alfa s.r.o.	100 %	47	42 186	42 233
01.02.2016	4771141	ARETE Beta s.r.o.	100 %	38	41 915	41 953
29.02.2016	4858069	ARETE Delta s.r.o.	100 %	15 139	27 864	43 003
29.02.2016	4858077	ARETE Epsilon s.r.o.	100 %	14	26 653	26 667
29.02.2016	4858085	ARETE Eta s.r.o.	100 %	4 014	9 369	13 383
01.02.2016	4771150	ARETE Gama s.r.o.	100 %	38	85 212	85 250
21.12.2016	5346096	ARETE Kappa s.r.o.	100 %	131	-121	10
21.12.2016	5345197	ARETE Lambda s.r.o.	100 %	131	-122	9
21.12.2016	5345936	ARETE Sigma s.r.o.	100 %	131	-121	10
12.11.2016	50591291	ARETE Alfa SK s.r.o.	100 %	9 781	606	10 387

11.11.2016	50591240	ARETE Beta SK s.r.o.	100 %	135	-135	0
12.11.2016	50590430	ARETE Delta SK s.r.o.	100 %	135	-135	0
12.11.2016	50593277	ARETE Epsilon SK	100 %	135	-135	0
29.03.2017	35861991	ARETE Eta SK s.r.o.	100 %	123 950	17 717	141 667
12.11.2016	50590197	ARETE Gama SK s.r.o.	100 %	7 729	35 606	43 335
<b>Celkem</b>				<b>161 548</b>	<b>286 359</b>	<b>447 907</b>

## 12. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Přijaté úvěry a zápůjčky (tis. Kč)	2018	2017
Splatné do 1 roku	0	34 393
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>34 393</b>

Podfond ve sledovaném účetním období neneviduje přijaté úvěry, úvěr z roku 2017 byl splacen k 31. 05. 2018.

### 13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2018	2017
Závazky za dodavateli	578	289
Dohadné položky pasivní	855	354
Závazky z upsání investičních akcií	0	55 786
Závazky z upsání investičních akcií – oceňovací rozdíl	0	15 524
Daň z příjmu – splatná	504	
<b>Celkem</b>	<b>1 937</b>	<b>71 953</b>

Podfond ve sledovaném účetním období neevidoval závazky z upsání investičních akcií. Všechny upsané akcie byly emitovány.

### 14. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2018	2017
Rezerva na daně	0	203
Rezervy ostatní	0	171
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>374</b>

## 15. KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 923 534 000 Kč.

Podfond eviduje k datu 31. prosince 2018 investiční akcie v celkovém počtu 2 670 103 ks:

Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií	Hodnota čistých aktiv na akcii (EUR)
II-A	CZ0008042058	1 096 359	19,1028
II-C	CZ0008042074	309 726	19,1028
II-X	CZ0008042629	23 280	21,6650
II-Y	CZ0008042637	11 834	20,3629
II-D	CZ0008042082	1 228 904	19,1028

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

Zisk běžného období ve výši 19 211 000 Kč bude převeden na nerozdělený zisk minulých období.

## 17. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní Ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>508 217</b>	<b>270 835</b>	<b>7 966</b>	<b>787 019</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	19 211	19 211
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	435 644	0	0	435 644
Použití fondů	0	0	0	0	-20 327	0	0	-20 327
Emise akcií	0	0	23	0	0	0	0	23
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	92 495	0	92 495
<b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>923 534</b>	<b>363 330</b>	<b>27 177</b>	<b>1 314 065</b>

\* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let



## 18. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Ostatní
<b>Zůstatek k 1. lednu 2018</b>	<b>286 359</b>	<b>-15 524</b>
Závazky z upsání investičních akcií	0	15 524
Ocenění účastí s rozhodujícím vlivem	76 971	-
Vliv odložené daně	-	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2018</b>	<b>363 330</b>	<b>0</b>

Oceňovací rozdíly představují přecenění účastí s rozhodujícím vlivem na základě znaleckého posudku k 31. 12. 2018.

## 19. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	20 110	5 849
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	0	2 127
Odčitatelné položky	-2 128	
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
<b>Základ daně</b>	<b>17 982</b>	<b>7 976</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>17 982</b>	<b>7 976</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>899</b>	<b>399</b>

## 20. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2018	2017
Aktiva	1 316 002	893 739
<b>Celkem</b>	<b>1 316 002</b>	<b>893 739</b>

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.

## **21. 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.

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

Ve sledovaném období poskytl Podfond úvěry ve výši 614 milionů Kč, většina byla podřízena bankovnímu financování.

### **Tržní riziko**

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, resp. v majetku kapitálových obchodních společností, na kterých má podfond majetkovou účast.

Ve sledovaném období fond evidoval expozici vůči nemovitostem, zejména výrobním areálům. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako významné už i proto, že nemovitosti v majetku kapitálových obchodních společností jsou nabývané s použitím investiční páky. V případě nabývání nemovitostí výstavbou, hodnota nemovitostí může kolísat v závislosti na postupující výstavbě a prémii za kolaudaci.

### **Riziko nedostatečné likvidity**

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

Ve sledovaném období měl Podfond na běžných účtech 38 milionů Kč.

### **Riziko měnové**

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Podfondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než v českých korunách nebo eurech, zatímco aktuální hodnota Investičních akcií Podfondu a podíl na zisku se stanovuje v eurech; základní měnovou hodnotou Podfondu je Česká koruna.

### **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 Fondu**

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

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

Česká národní banka odejme povolení k činnosti 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.

### **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 statutem Podfondu, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo statutem Podfondu, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

## **22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

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

### **23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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

Sestaveno dne: 16. dubna 2019



## **Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)**

### **Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

#### **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.**

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)**

<b>Protistrana</b>	<b>Smluvní typ</b>	<b>Datum uzavření</b>	<b>Plnění poskytované</b>	<b>Plnění obdržené</b>	<b>Fond / Podfond</b>
<b>ARETE Property s.r.o.</b>	Licenční smlouva	2. 1. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Fond
<b>ARETE Property s.r.o.</b>	Licenční smlouva	2. 1. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Podfond
<b>ARETE Property s.r.o.</b>	Dohoda o ukončení licenční smlouvy	27. 9. 2018	-	-	Fond
<b>ARETE Property s.r.o.</b>	Smlouva o poskytnutí oprávnění k užití logotypu	27. 9. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Fond
<b>ARETE Property s.r.o.</b>	Brokerage Agreement	4.9.2018	odměna	služby	Podfond
<b>ARETE Property s.r.o.</b>	Dodatek č. 2 k smlouvě o úvěru	25.6.2018	Úvěr	Úrok	Podfond



### 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 obchodní spolupráci	30. 4. 2015	Úplata	Služby	Fond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru	28. 4. 2016	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Property s.r.o.	Licenční smlouva	2. 1. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Fond
ARETE Property s.r.o.	Brokerage Agreement	4.9.2018	odměna	služby	Podfond
ARETE Property s.r.o.	Dohoda o ukončení licenční smlouvy	27. 9. 2018	-	-	Fond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o poskytnutí oprávnění k užití logotypu	27. 9. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Fond

### 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: **28. března 2019**

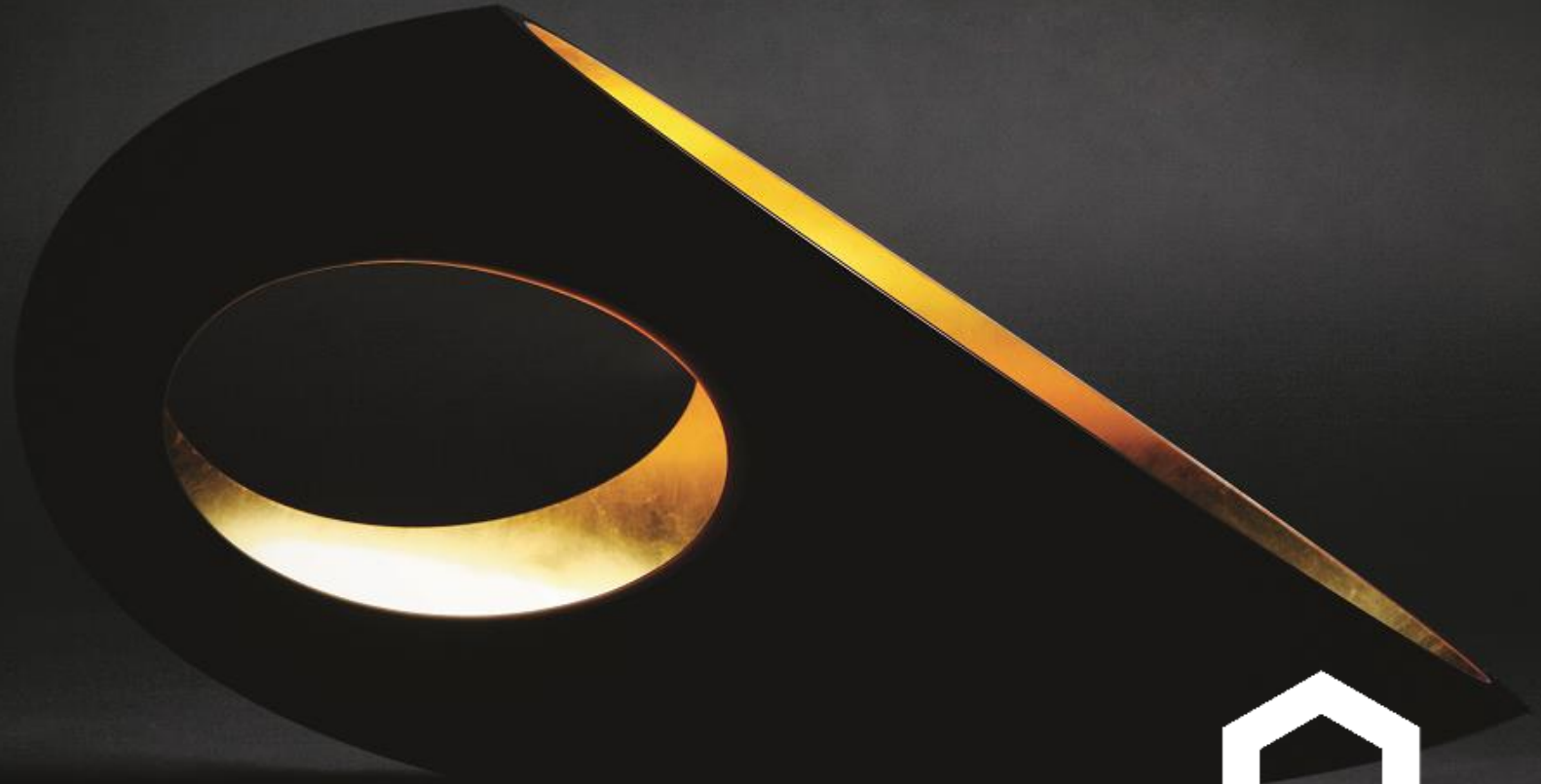


Podpis:

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

Identifikace majetku Arete <sup>1</sup> Invest Podfond CEE II (tis Kč)	Požizovací hodnota	Reálná hodnota k rozvahovému dni
Peněžní prostředky	37 913	37 913
Úvěry	613 831	613 831
Podíly	300 928	664 258

<sup>1</sup> Detailní rozpis je uveden v příloze výroční závěrky



**ARETE**  
INVEST