

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2019



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. 2019



OBSAH

Obsah

ÚVODNÍ SLOVO	5
Prezentační část	7
1) Základní údaje o fondu a podfondu	7
O ARETE INVEST	8
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	25
5) Informace o předpokládaném vývoji.....	25
Finanční část	27
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)	31
14) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	31
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).....	33
18) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	33
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
Přílohy	1
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
1) Východiska pro přípravu účetní závěrky	7
2) Důležité účetní metody	10
3) Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	14
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu	1
Příloha č. 4 – Účetní závěrka ARETE INVEST Podfond CEE II ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
1) Východiska pro přípravu účetní závěrky	7
2) Důležité účetní metody	10
3) Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	15
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	1
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	3
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	4
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	5
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	6
Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	1

Použité zkratky

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Kontakt

Web: www.arete.eu
E-mail: info@arete.eu
Telefon: +420 226 808 901

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

náměstí 14. října 642/17

Praha 5 150 00

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.

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

ARETE INVEST Podfond 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.

Skupina ARETE i v roce 2019 pokračovala ve spolupráci s autorem dokonalých objektů, mezinárodně uznávaným sochařem Rudolfem Burdou, jehož díla doprovázejí marketingovou komunikaci ARETE. Jeho práce spočívá ve velice pečlivé přípravě vedoucí k dokonalému výsledku, stejně tak jako ARETE pečlivě připravuje strategii a vybírá nemovitosti, aby výsledek vedl k dokonalému zhodnocení. Dva z jeho objektů, RED III (titulní obálka) a BIG GOLD ABYSSUS No. 1 (zadní obálka), najdete i na obálce letošní výroční zprávy.

ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2019 je za námi a opět potvrdil naši víru ve správně nastavený směr předchozích let. Po čtyřech letech působení na českém a slovenském trhu má za sebou náš podfond ARETE INVEST CEE II hmatatelné úspěchy. Od vytvoření podfondu v roce 2016 se hodnota nemovitostí ve správě vyšplhala na 2,4 miliardy korun ke konci roku 2019 a v roce 2020 dále poroste díky halám ve výstavbě. Nemovitostní portfolio se rozrostlo na jedenáct areálů nabízejících více než 109 000 m² pronajímatelné plochy a dalších 16 000 m² pronajímatelné plochy bylo na konci roku ve výstavbě.

Rostl nejen podfond samotný, ale rozrostla se také skupina ARETE. V závěru roku byl pro investory otevřen nový fond ARETE INDUSTRIAL, který je rovněž zaměřený na průmyslové nemovitosti, abychom mohli uspokojit přetrvávající zájem nových i stávajících investorů o investice do realit.

Během celého roku náš tým správy budov nezahálel a pracoval na rozvoji portfolia. Podle plánu proběhla plánovaná konverze části nájemních smluv z korunového nájemného na nájemné v EUR, byla také prodloužena nájemní smlouva se společností Fukoku a pokračovalo se s rozpracovanou výstavbou.

Na přelomu prvního a druhého čtvrtletí byla podle plánu dokončena nová moderní logistická hala o 17 600 m² pronajímatelných ploch v Novém Městě nad Váhom a následně byla předána do užívání. V Uherském Hradišti byla dokončena přestavba části skladovací haly na čistý výrobní prostor, ve druhé polovině roku pak práce v Uherském Hradišti pokračovaly zahájením výstavby nové moderní výrobní a skladovací haly o 4 150 m² pronajímatelné plochy, kterou bude náš stávající nájemce, společnost Forschner, využívat pro čistou výrobu a skladování.

V posledním čtvrtletí byla podepsána kupní smlouva na stavební pozemky ve Velké Idě u Košic a následně na nich byla zahájena výstavba nového výrobního areálu pro dánskou společnost Dominion Steelcon A/S, který bude zahrnovat pětici výrobních hal o 12 100 m² pronajímatelných ploch a 19 800 m² vnějších zpevněných ploch určených pro výrobu ocelových komínů pro energetiku a průmysl.

V závěru roku došlo také k rozhodnutí o budoucnosti podfondu ARETE INVEST CEE II. Vzhledem k dosažené velikosti portfolia, pozitivnímu makroekonomickému vývoji a pozici podfondu jsme se po pečlivém zvážení všech argumentů rozhodli spustit řízený proces uzavírání podfondu pro nové investice a zkrátit tak původní investiční horizont o více než dva roky. Vše s cílem úspěšně uzavřít a maximalizovat dosažené pozice. Na



přelomu třetího a čtvrtého čtvrtletí jsme nabídli vybudované portfolio na mezinárodním investičním trhu s cílem úspěšně materializovat výnos pro naše investory.

Trh investičních nemovitostí byl i v roce 2019 poznamenán vysokými cenami nemovitostí, jež udržovaly investiční marže v odvětví průmyslových realit na stabilní úrovni v České republice, zatímco na Slovensku docházelo k jejich dalšímu poklesu.

Za rok 2019 se podfondu ARETE INVEST CEE II podařilo dosáhnout hrubého zhodnocení na úrovni fondového kapitálu ve výši 8,9 % (pro investiční akcie II-A, II-C, II-D).

Správnost naší strategie a věrnost našim hodnotám se potvrzovala i v průběhu roku, kdy se náš podfond ARETE INVEST CEE II umístoval na první příčce žebříčku investičních fondů Hospodářských novin a iHned.cz jako český fond kvalifikovaných investorů s nejvyšší výnosností investic za 3 roky.

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



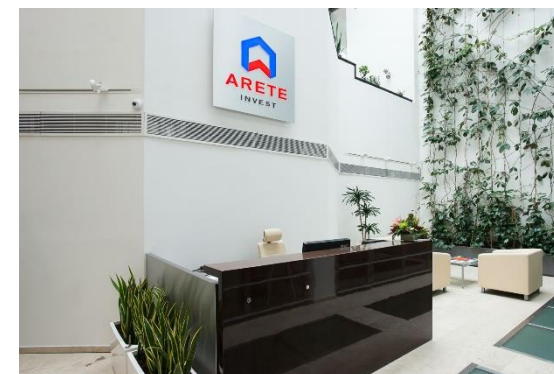
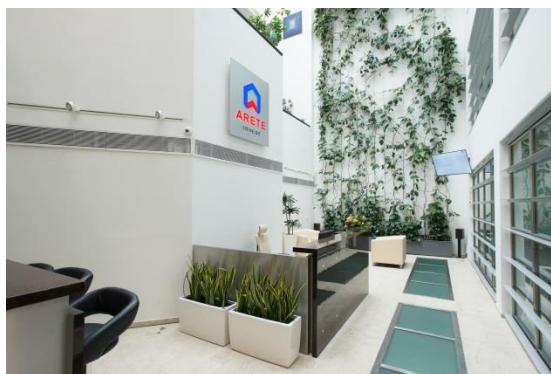
Ondřej Pieran

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. 2019 – 31. 12. 2019



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 ze seznamu ČNB.

V březnu 2016 ARETE INVEST vytváří 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 2019 vlastnil podfond ARETE INVEST CEE II prostřednictvím nemovitostních společností již více než 109 000 m² pronajímatelných ploch, 16 450 m² ploch bylo ve výstavbě a volné stavební pozemky umožňují výstavbu dalších 65 000 m².

Cílem skupiny ARETE je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků prostřednictvím investic do komerčních nemovitostí.

Vizí zakladatelů fondu je umožnit investorům efektivní a jednoduché zhodnocení jejich financí, neboť každý investor nemá čas, prostor a energii získávat dostatek informací pro efektivní investování majetku vybudovaného během svého života.

Filozofie skupiny ARETE 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.



RED III, 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 logistické areály mu umožnilo dosáhnout zajímavého meziročního nárůstu hodnoty investiční akcie ve výši 8,9 %.

Ekonomiky obou našich cílových zemí mají za sebou úspěšný rok 2019, očekává se reálný růst HDP okolo 2,5 % v obou zemích. Inlace v České republice stoupla mírně nad očekávání na úroveň 2,8 % a na Slovensku dosáhla 2,7 %. Zaměstnanost se v obou zemích udržela na rekordně nízkých úrovních. V ČR se nezaměstnanost v průběhu roku dále udržovala okolo 2,2 %, krátkodobě dokonce mírně klesala. Na Slovensku došlo k dalšímu mírnému poklesu nezaměstnanosti pod 6 %. Oba trhy jsou tak stále poznamenány nedostatkem pracovní síly.

Na trhu realitních investic v České republice bylo v roce 2019 vidět zpomalení oproti předchozímu roku, a to především kvůli absenci velkých transakcí. Poptávka po kvalitních nemovitostech zůstává na trhu vysoká, ale nabídka je nedostatečná, což udržuje cenu nemovitostí vysoko a tlačí na investiční výnosy. Segment logistiky a výroby si stále udržuje nejvyšší míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 5,5 % p.a.. Poptávka po průmyslových nemovitostech ze strany nájemců zůstává 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 nedostatku kvalitních nemovitostí počet i objem transakcí v první polovině roku 2019 klesal, výhled pro druhé pololetí byl ale silnější. Očekává se, že hodnota transakcí na slovenském trhu za celý rok dosáhne k 1 miliardě EUR, a to především díky kancelářskému a maloobchodnímu sektoru. Trh průmyslových nemovitostí bude spíše stagnovat. Jako v ČR, tak i na Slovensku je znatelný převis poptávky nad nabídkou kvalitních nemovitostí, tzv. prime yield proto mírně klesá k úrovni okolo 6,5 % p.a.

ARETE INVEST CEE II	2016 / Q4	2017 / Q4	2018 / Q4	2019 / Q4
Aktiva ve správě (AuM, € mil.)*	24,0	69,8	83,9	94,8
Hodnota čistých aktiv na akcii ¹(NAVPS, €)	1 227,41	17,6932	19,1028	20,7999
Kumulovaný hrubý výnos	25,7 %	81,8 %	97,2 %	115,0 %
Kumulované hrubé distribuce k dispozici	3,0 %	9,0 %	13,5 %	15,0 %

*Podfond ARETE INVEST CEE II a jím vlastněné projektové společnosti, reálné hodnoty před započtením bankovního a jiného financování.

¹ Detailní pravidla výpočtu hodnoty čistých aktiv na akcii jsou obsažena v příslušných ustanoveních statutu podfondu.

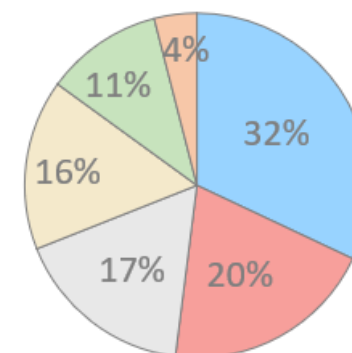
Poptávka po průmyslových nemovitostech ze strany nájemců zůstává vysoká, a tak během roku docházelo k postupnému snižování neobsazenosti vyvolané dokončením nových projektů na konci roku 2018. Ke konci roku se neobsazenost pohybovala okolo 5 %.

I přes rozhodnutí o uzavření podfondu náš tým správy budov nezahálel a pracoval na rozvoji portfolia. Podle plánu došlo ke konverzi části nájemních smluv z korunového nájemného na nájemné v EUR, došlo také k plánovanému prodloužení nájemní smlouvy se společností Fukoku a pokračovala rozpracovaná výstavba. Na přelomu prvního a druhého čtvrtletí byla podle plánu dokončena nová moderní logistická hala o 17 600 m² pronajímatelných ploch v Novém Městě nad Váhom a následně byla předána do užívání. V Uherském Hradišti byla dokončena přestavba části skladovací haly na čistý výrobní prostor a ve druhé polovině roku byla zahájena výstavba moderní výrobní a skladovací haly o 4 150 m² pronajímatelné plochy, kterou bude náš stávající nájemce, společnost Forscher, využívat pro čistou výrobu a skladování.

Portfolio ARETE INVEST CEE II	2016 / Q4	2017 / Q4	2018 / Q4	2019 / Q4
Hodnota nemovitostí (GAV, € tis.)	24 017	67 948	81 998	93 685
Hrubý výnos z nájemného p.a.*	8,9 %	7,4 %	5,8 %	6,2 %
z toho v EUR	35 %	71 %	86 %	93 %
z toho v CZK	65 %	29 %	14 %	7 %
Obsazenost	100 %	100 %	95 %	94 %
Podlahová plocha celkem (m²)	35 050	91 650	91 850	109 450
Podlahová plocha ve výstavbě (m²)	-	450	21 150	16 250
Pozemky ve vlastnictví celkem (m²)	119 460	404 800	404 800	446 600
z toho k dalšímu rozvoji (m ²)	30 480	194 850	143 000	143 000

Struktura nájemců dle odvětví

Při 94% obsazenosti je více než 79 % našich pronajímatelných ploch v nájmu mezinárodních společností kategorie A



* Výnosy z nájemného meziročně vzrostly vlivem indexace a dokončení nové haly.

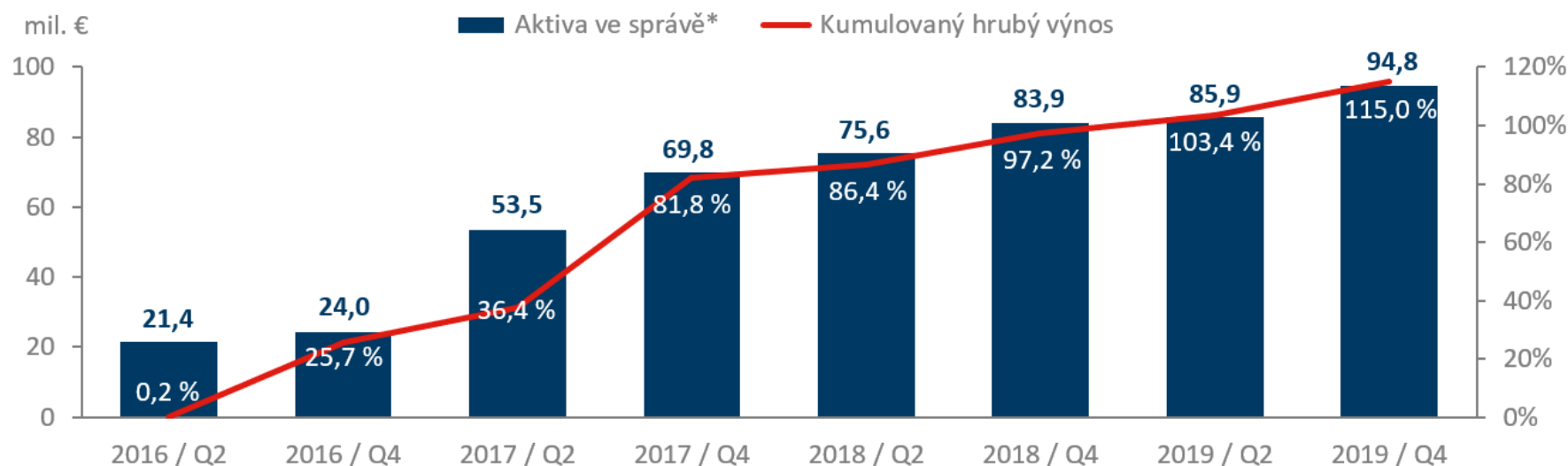
■ Logistika a skladování
 ■ Maloobchod s oděvy
 ■ E-commerce
 ■ Automobilový průmysl
 ■ Zpracování plastů
 ■ Výroba balčích materiálů

V posledním čtvrtletí byla podepsána kupní smlouva na stavební pozemky ve Velké Idě u Košic a následně na nich byla zahájena výstavba nového výrobního areálu pro dánskou společnost Dominion Steelcon A/S, který bude zahrnovat pěti výrobních hal o 12 100 m² pronajímatelných ploch a 19 800 m² vnějších zpevněných ploch určených pro výrobu ocelových komínů pro energetiku a průmysl.

Těší nás, že se náš podfond ARETE INVEST CEE II i v roce 2019 umísťoval na první příčce žebříčku investičních fondů Hospodářských novin a iHned.cz jako český fond kvalifikovaných investorů s nejvyšší výnosností investic za 3 roky.

Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii vzrostla o 8,9 %. Největší měrou se na růstu podílel nárůst hodnoty společností vlastnicích pouze výnosová aktiva (+5,2 %). Společnosti s rozvojovými pozemky, u kterých se pracuje na výstavbě nových hal přispěly k růstu 3,0 %. Nižší nárůst hodnoty je zapříčiněn nově čerpanými investičními úvěry na rozpracované investice, které přinesou zhodnocení v roce 2020. Hospodaření samotného podfondu ARETE INVEST CEE II přispělo k růstu hodnoty akcie o 0,7 %.

V ROCE 2019 VZROSTL OBJEM AKTIV VE SPRÁVĚ NA 95 MILIONŮ EUR ARETE INVEST CEE II*, 31. prosince 2019

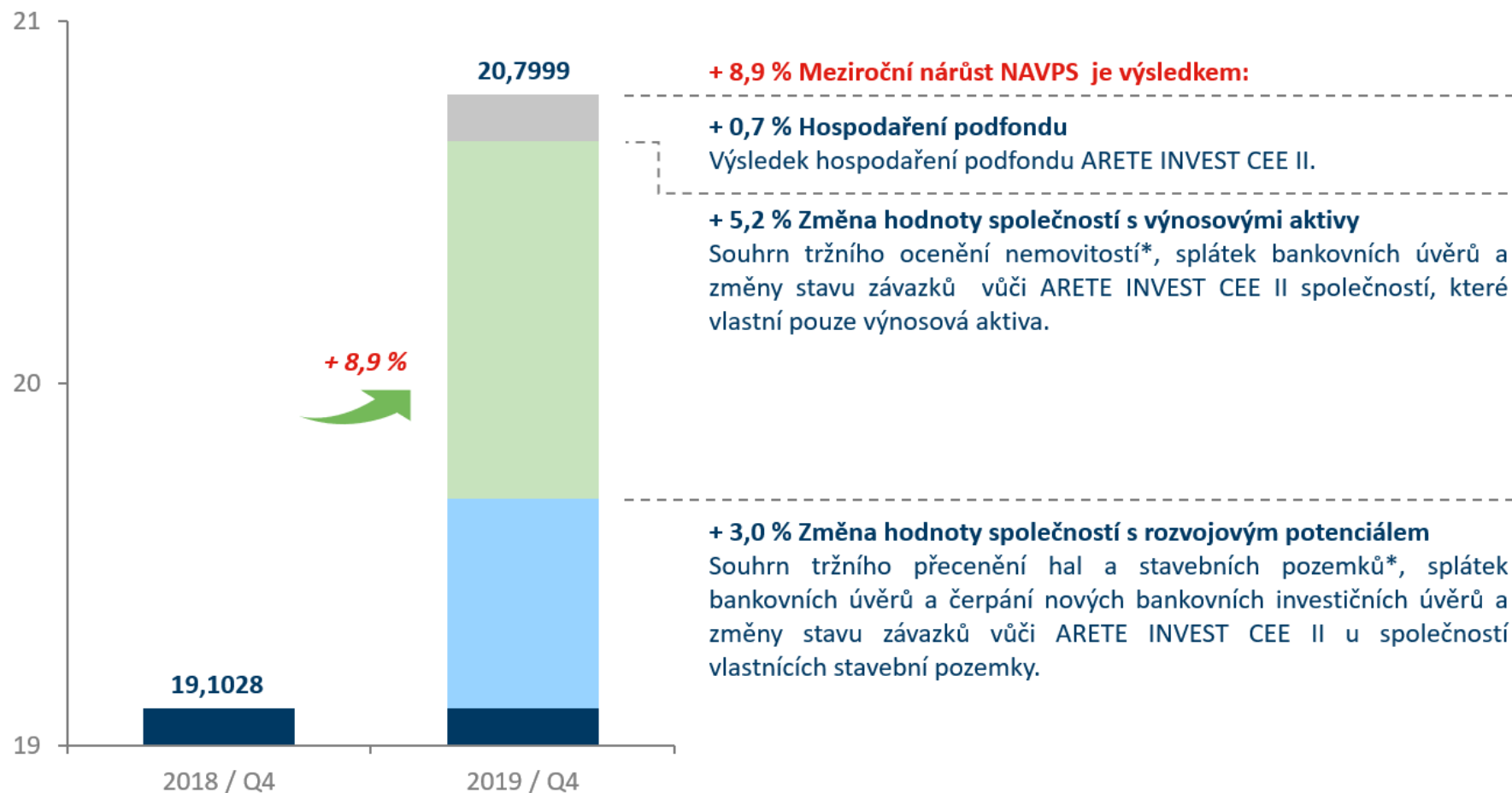


* Podfond Arete Invest CEE II a jím vlastněné projektové společnosti, hodnoty před započtením bankovního a jiného financování.

HLAVNÍ FAKTORY RŮSTU HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII

ARETE INVEST CEE II, 31. prosince 2019

NAVPS (€)



* Zákonné tržní ocenění provedeno nezávislým znalcem, společností Jones Lang LaSalle, k 31. 12. 2019.

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 pronajimatelná plocha nemovitostí v majetku podfondu ARETE INVEST CEE II k 31. prosinci 2019 činila 109 450 m² a dalších více než 16 250 m² je v různé fázi rozpracovanosti. Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky o rozloze 143 000 m² umožňující výstavbu nových hal o pronajimatelné ploše 65 000 m². Případná výstavba probíhá až na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

2.2) Průběžné distribuce investorům

V roce 2019 byly našim investorům nabídnuty distribuce odpovídající 1,5 % p.a. z jejich původní investice. Následně byly distribuce zastaveny, neboť se podfond začal připravovat na uzavření svého životního cyklu.

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 společností 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 ani v roce 2019 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných podfondem tak čtvrtletně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na

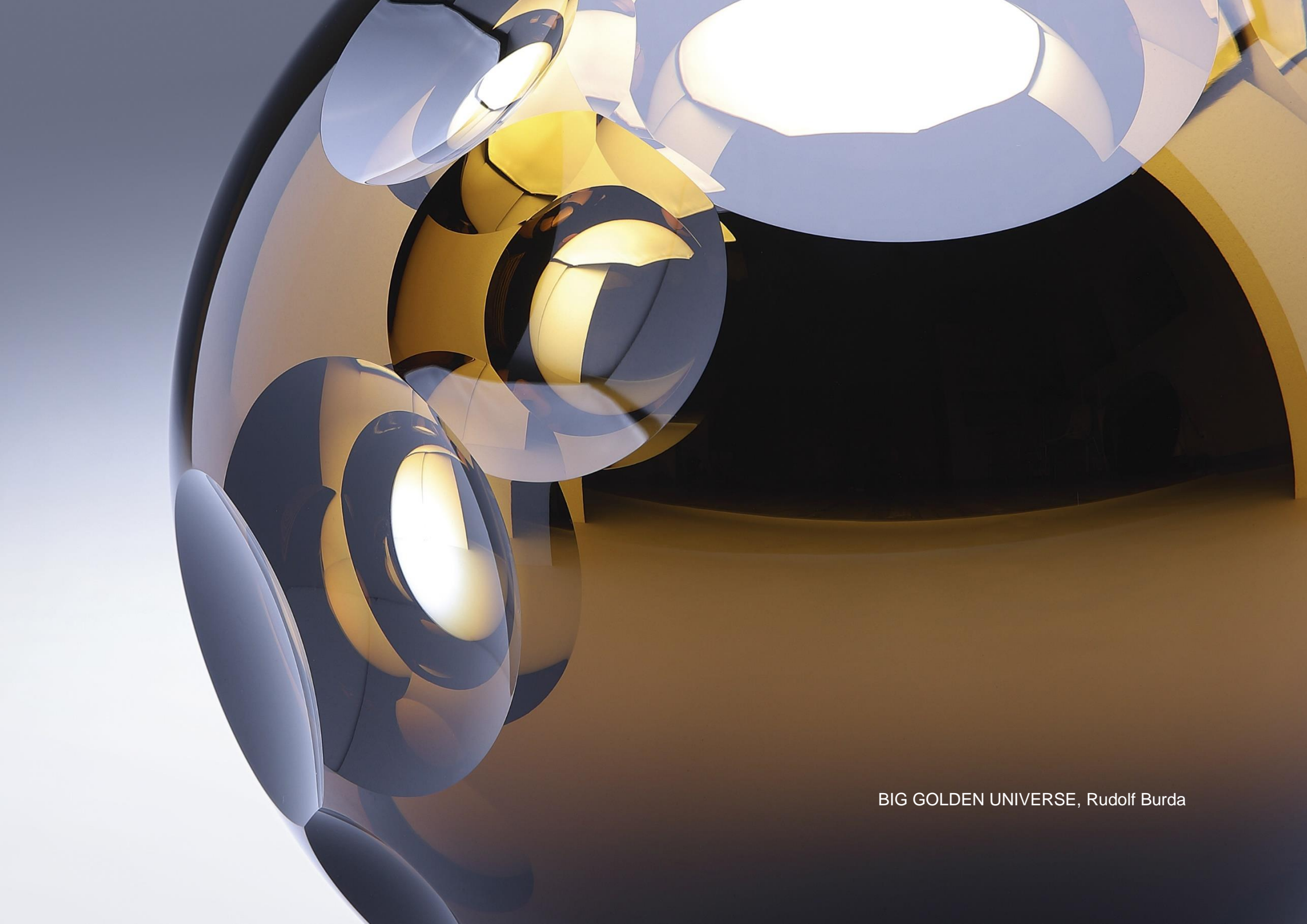
počátku roku, nebo pořízených během roku, oběžných aktiv a závazků dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. K 31. prosinci 2019 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Jones Lang LaSalle.

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

HODNOTA ČISTÝCH AKTIV NA AKCII VZROSTLA OD KVĚTNA 2016 O 108 %



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



BIG GOLDEN UNIVERSE, Rudolf Burda

3) Nemovitostní portfolio

Nemovitostní portfolio podfondu tvořilo ke konci roku 2019 jedenáct areálů na území České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Tyto společnosti kontrolované podfondem vlastní pozemky o rozloze 446 600 m², z toho pozemky určené pro další výstavbu mají výměru přes 143 000 m² a umožňují výstavbu dalších 65 000 čtverečních metrů podlahových ploch. Podlahové plochy dosáhly ke konci roku 109 450 m² a dalších více než 16 000 m² je ve výstavbě.

Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společností ve vlastnictví ARETE INVEST Podfond CEE II dosahuje k 31. 12. 2019 téměř 2,4 miliardy korun bez rozpracovaných investic, které budou dokončeny v roce 2020. 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	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	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 umožňuje rozšíření areálu.

Nemovitost je obsazena firmou Forscher, stabilní mezinárodní společností vyrábějícím plastové komponenty. V roce 2019 byla část skladu přestavěna na čistý výrobní prostor a následně byla zahájena výstavba nové výrobní haly za 130 milionů korun, jejíž dokončení je naplánováno na první polovinu roku 2020. Tato investice rozšíří skladovací a výrobní prostory o 4 150 m².



Lovosice, Česká republika

Lovosice	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	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), logistickým centrem (ve vlastnictví ARETE Gama) a stavebními pozemky.

Výrobní hala je obsazena společností Fukoku vyrábějící gumové produkty. Větší část logistického centra je obsazena nadnárodní logistickou společností Fiege, kterou doplňuje logistická společnost CTE CARGO Sped. Volné stavební pozemky v areálu mají platné stavební povolení a umožňují výstavbu nových hal o pronajímatelné ploše až 12 500 m². Nová výstavba bude zahájena až v okamžiku, kdy bude potvrzen nový nájemce.

Vyškov, Česká republika

Vyškov	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	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.



Písek, Česká republika

Písek	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	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	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	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	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	107 600
Stávající plochy	57 550
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	50 050
Obsazenost	88 %

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

Areál je plně obsazen distribučním centrem společnosti C&A Mode, logistickým centrem společnosti Raben Logistics a distribučním centrem s přidanou hodnotou společnosti Vetropack Nemšová. Od roku 2018 má v areálu v pronájmu část kancelářských prostor a parkoviště také společnost Hella Slovakia Front-Lighting. V prvním pololetí roku došlo k dokončení výstavby moderní logistické haly o 17 600 m² pronajímatelné plochy a k předání haly novému nájemci, společnosti FC ecom ze skupiny Factcool.

V závěru roku došlo k několika změnám u nájemců, které vyústily v krátkodobý pokles obsazenosti hal. V průběhu prvního pololetí roku 2020 budou uvolněné prostory obsazeny společnostmi TPL Slovakia a C&A a haly tak budou opět plně pronajaty.

Platné stavební povolení umožňuje novou výstavbu až 39 550 m² pronajímatelné plochy. Na přelomu roku 2019 probíhala jednání s několika zájemci o výstavbu a následný pronájem nových hal v tomto areálu.



Veľká Ida, Slovensko

Veľká Ida	2019 / Q4
Podlahová plocha celkem (m ²)	12 100
Stávající plochy	0
Plochy ve výstavbě	12 100
Možné rozšíření	-
Budoucí obsazenost	100 %

Velmi dobře situované stavební pozemky v nově vznikajícím průmyslovém areálu na okraji Košic. Tento areál se nachází pouze několik kilometrů za hranicí Košic a je plně zasíťovaný 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.

Stavba moderní výrobní haly byla zahájena v závěru roku 2019 a dokončení haly je naplánováno na druhé pololetí roku 2020, kdy bude předána do užívání nájemci.



NAŠE PORTFOLIO V DETAILU


ARETE INVEST CEE II, 31. prosince 2019

Arete Invest CEE II	Typ	Nájemce			Měna
Portfolio celkem	IND/LOG	-	125 700	143 000	EUR/CZK
Arete Alfa (ČR, Uherské Hradiště)	IND	Forschner	12 550 ¹	-	EUR
Arete Beta (ČR, Lovosice)	IND	Fukoku Czech	3 050	21 350	EUR
Arete Gama (ČR, Lovosice)	LOG	Fiege, CTE CARGO Sped.	17 650	-	EUR
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	Factcool	17 600	87 550	EUR
Arete Epsilon SK (SR, Veľká Ida – Košice)	IND	Steelcon	12 100 ²	-	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 (m²)

LOG Logistická hala/sklad

 Stavební pozemky pro další výstavbu (m²)

IND Výrobní hala

1. Přístavba haly o 4 150 m² před kolaudací. 2. Hala ve výstavbě, dokončení 2020/H2.

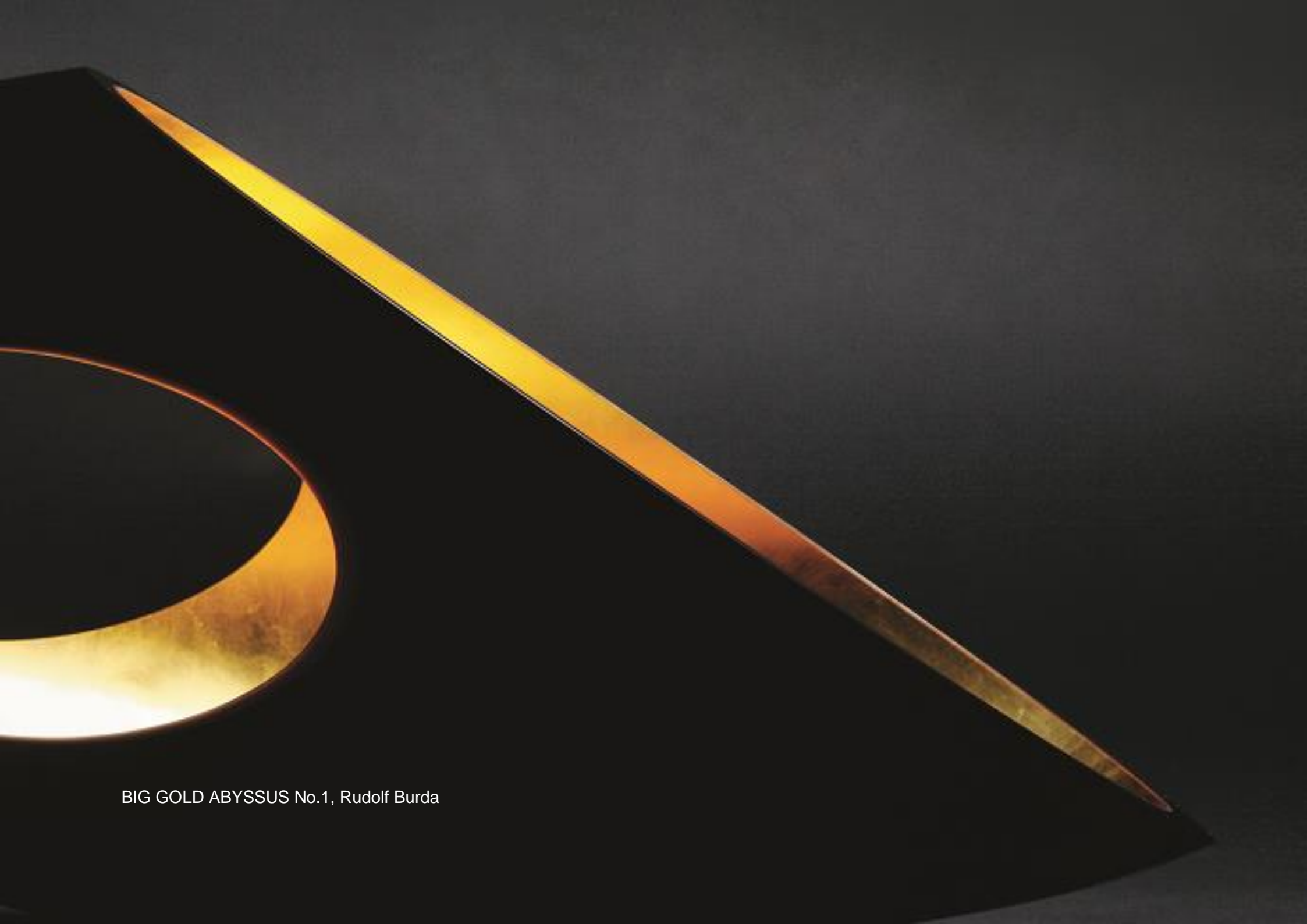
4) Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni

V rámci zhodnocení vlivu významných událostí, které nastaly po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, posoudil obhospodařovatel podfondu možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku podfondu. Na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky obhospodařovatel podfondu neočekává významný dopad na účetní závěrku. Budoucí vývoj situace však může v průběhu účetního období roku 2020 ovlivnit reálnou hodnotu majetku a dluhů podfondu.

5) Informace o předpokládaném vývoji

Aktivity fondu se v roce 2020 zaměří především na dokončení prodeje nemovitostního portfolia podfondu ARETE INVEST CEE II. Následně dojde k ukončení činnosti podfondu a jeho výmazu z rejstříku ČNB.

V průběhu roku 2020 dále bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů podfondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů podfondu.



BIG GOLD ABYSSUS No.1, 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.

Obhospodařovatel se dále soustředil na vyhledání zájemce o koupi nemovitostního portfolia podfondu ARETE INVEST CEE II, vypořádání transakce nákupu výrobní haly na jižní Moravě, který je nyní plně obsazena stabilním nájemcem, firmou Rompa CZ, vyrábějící plastové výrobky a polotovary pro různá odvětví, a dále akvizici stavebních pozemků ve Velké Idě u Košic a započetí výstavby nového výrobního areálu pro dánskou společnost Dominion Steelcon A/S, který bude zahrnovat pětici výrobních hal o 12 000 m² pronajímatelných ploch a 19 800 m² vnějších zpevněných ploch určených pro výrobu ocelových komínů pro energetiku a průmysl.

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 ve vztahu ke způsobu informování investorů o aktuální hodnotě investičních akcií a dále v části o úplatě administrátora podfondu. V případě statutu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v roce 2019 došlo k úpravě statutu z hlediska podmínek přijetí zápůjčky či poskytnutí daru na účet fondu po předchozím souhlasu ze stany správní rady.

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

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

Obhospodařovatel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování

podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

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

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

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

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

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

Pevná složka odměn:	1 283 000 Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 Kč
Počet příjemců:	46
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

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

Odměny vedoucích osob:	141 000 CZK
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	1 142 000 CZK
Počet příjemců:	42

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

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

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: 1. 1. 2019 – 30. 9. 2019

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.

Jméno a příjmení: Mgr. Robert Robek

Další identifikační údaje: nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00, Praha 10

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: od 1. 10. 2019 – 31. 12. 2019

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s několikaletou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

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 obdobím 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.

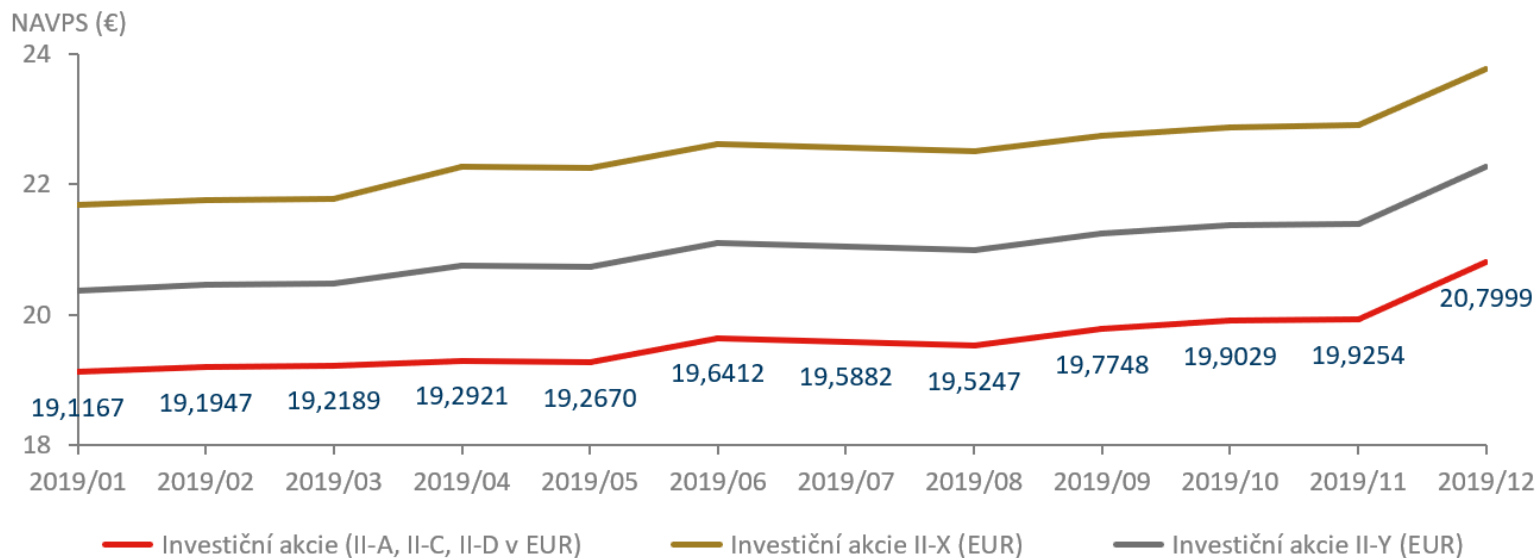
Způsob výpočtu hodnoty investičních akcií je upraven ve stanovách fondu a statutu podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II. Hodnota investičních akcií II-A, II-C a II-D je shodná, hodnota investiční akcie II-X, a investiční akcie II-Y se počítá samostatně.

Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií k 31.12.2019	Počet akcií k 31.12.2018	Hodnota čistých aktiv na akcii k 31.12.2019 (EUR)
II-A	CZ0008042058	1 089 033	1 134 794	20,7999
II-C	CZ0008042074	309 726	299 081	20,7999
II-X	CZ0008042629	23 280	23 280	23,7826
II-Y	CZ0008042637	11 834	11 834	22,2668
II-D	CZ0008042082	1 224 539	271 353	20,7999

Tabulka zobrazuje počet investičních akcií připsaných na majetkové účty investorů k 31. 12. 2019.

VÝVOJ HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII V ROCE 2019

ARETE INVEST CEE II



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 neeviduje 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:	46 100 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	52 100 CZK
Poradenství a konzultace	23 000 CZK
Reklama	363 200 CZK

Ostatní správní náklady	173 300 CZK
ARETE INVEST Podfond CEE II	
Odměna obhospodařovatelů:	1 188 000 CZK
Úplata depozitáři:	421 100 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	541 100 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	302 800 CZK
Poradenství a konzultace	245 700 CZK
Reklama	65 300 CZK
Ostatní správní náklady, znalecké posudky	1 368 900 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: 10.3.2019



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 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách ve vlastním 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 2019 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.

Naš 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.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární 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 28. dubna 2020

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:	ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Identifikační číslo:	035 32 534
Předmět podnikání:	činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31. prosinec 2019
Účetní závěrka sestavena dne:	10. března 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období	
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	3	4	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	4	0	7 696
5	Náklady na poplatky a provize	4	9	2 772
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	-5	
7	Ostatní provozní výnosy	6	148	
9	Správní náklady (Σ)	7	1149	
	b) ostatní správní náklady		1149	
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)	10	191	154
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 210	-1 682
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 210	-1 682

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
		Brutto	Korekce	Netto	
Aktiva celkem (Σ)		978	-475	503	2 215
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9	8		8	847
v tom: a) splatné na požádání		8		8	847
b) ostatní pohledávky					0
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	10	36		36	427
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní pohledávky		36		36	427
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	11	898	-475	423	614
v tom: c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		898	-475	423	614
11 Ostatní aktiva	11	36		36	237
13 Náklady příštích období	13	0		0	90

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

Pasiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)		503	2 215
4 Ostatní pasiva	14	83	1 481
5 Výnosy a výdaje příštích období		0	4
Cizí zdroje		83	
Základní kapitál (Σ)	15	2 000	2 000
z toho: a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
12 Kapitálové fondy	16	900	
14 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období		-1 270	412
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	17	-1 210	-1 682
17 Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	420	730

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty předané k obhospodařování	20	503	2 215

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 000	0	0	0	0	0	-1 270	730
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 210	-1210
Ostatní změny	0	0	0	0	900	0	0	900
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 000	0	0	0	900	0	-2 480	420

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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 2019

Statutární orgán

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s., od 31. 10. 2014
IČ 275 90 241

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA od 22. 12.2014
pověřený zmocněnec

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Robert Robek, od 10. 2. 2016
pověřený zmocněnec

Správní rada

Předseda 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. 2019 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 2019 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. 2019 do 31. 12. 2019 (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 odepisován 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.

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

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	0	0
úrok z prodlení	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
Náklady na úroky	-4	0
Čistý úrokový výnos	-4	0

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

4. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí		
ze vstupních poplatků	0	7 696
Náklady na poplatky a provize		
Ostatní	-9	-2 772
Celkem	-9	4 924

Ostatní náklady představují náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů. 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. V roce 2019 neproběhly žádné úpisy investičních akcií třídy A.

5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta z devizových operací	-5	-24
Celkem	-5	-24

6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Ostatní provozní výnosy	148	121
Ostatní provozní náklady	0	0
Celkem	148	121

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)	2019	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	46	70
z toho		
náklady na povinný audit účetní závěrky	46	70
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	23	22
Právní a notářské služby	52	106
Odměna za výkon funkce	300	300
Služby depozitáře	145	145
Reklama, inzerce, ostatní služby	583	5 906
Celkem	1 149	6 549

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 300 000 Kč (2018: 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 (2018: 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	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech	8	847
Celkem	8	847

10. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2019	2018
Ostatní pohledávky		
do splatnosti 0-90 dní	36	427
Celkem	36	427

Ostatní pohledávky tvoří neuhrazené faktury za použití ochranné známky a loga ARETE INVEST.

11. 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)

Požizovací cena	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	898	898
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Ostatní změny	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2019	898	898
Oprávký a opravené položky		
Zůstatek k 1. 1. 2019	284	284
Odpisy a amortizace	191	191
Oprávký k úbytkům	-	-
Přeúčtování	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2019	475	475
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2019	614	614
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2019	423	423

12. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2019	2018
Poskytnuté zálohy	0	0
Záloha na daň z příjmu	36	237
Celkem	36	237

13. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2019	2018
Náklady příštích období	0	90
Celkem	0	90

14. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky za dodavateli	25	1 074
Dohadné položky pasivní	58	407
Daň z příjmu – splatná	0	0
Celkem	83	1 481

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. KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond ke dni účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech příplatek mimo základní kapitál ve výši 900 tis. Kč.

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

Fond eviduje ztrátu za sledované účetní období ve výši 1 210 tis. Kč.

18. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 000	0	0	0	0	0	-1 270	730
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 210	-1 210
Ostatní změny - příplatek mimo ZK	0	0	0	0	900	0	0	900
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 000	0	0	0	900	0	-2 480	420

* 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.

19. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 210	-1 682
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	172	1 136
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	0	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 19 %	0	0

20. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2019	2018
Aktiva	503	2 215
Celkem	503	2 215

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.

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.

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.

22. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo. V rámci zhodnocení vlivu významných událostí, které nastaly po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, posoudil obhospodařovatel Fondu možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky obhospodařovatel Fondu neočekává významný dopad na účetní závěrku. Budoucí vývoj situace však může v průběhu účetního období roku 2020 ovlivnit reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu a jeho podfondu.

Sestaveno dne: 10. března 2020



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře podfondu 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 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách ve vlastním 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 2019 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 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 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní 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 28. dubna 2020

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:	ARETE INVEST Podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Identifikační číslo:	035 32 534
Předmět podnikání:	činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31. prosinec 2019
Účetní závěrka sestavena dne:	10. března 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

			Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	3	24 423	25 397
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů			2 641
	b) úroky z ostatních aktiv		24 423	22 756
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	3		624
5	Náklady na poplatky a provize	4	79	710
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	-5 970	1 074
9	Správní náklady (Σ)	7	4 133	5 198
	b) ostatní správní náklady		4 133	5 198
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		623	
17	Tvorba a použití ostatních rezerv			171
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	23	13 618	20 110
23	Daň z příjmu	23	712	899
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	23	12 906	19 211

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2019**(v tisících Kč)**

Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
		Brutto	Korekce	Netto	
Aktiva celkem (Σ)		1 408 171		1 408 171	1 316 002
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9	17 739		17 739	37 913
v tom: a) splatné na požádání		17 739		17 739	37 913
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	10	625 316		625 316	613 831
b) ostatní pohledávky		625 316		625 316	613 831
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	11	765 063		765 063	664 258
9 Ostatní aktiva	11	53		53	

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

Pasiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)		1 408 171	1 316 002
4 Ostatní pasiva	12	925	1 937
9 Emisní ážio		24	24
Cizí zdroje			
12 Kapitálové fondy	13	918 100	923 534
13 Oceňovací rozdíly (Σ)	16	449 039	363 330
v tom c) z přepočtu účastí		449 039	363 330
d) ostatní			
14 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období		27 177	7 966
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	14	12 906	19 211
17 Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	1 407 246	1 314 065

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty předané k obhospodařování	18	1 408 171	1 316 002

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	0	0	24	0	923 534	363 330	27 177	1 314 065
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	12 906	12 906
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	-5 434	0	0	-5 434
Emise akcií	0	0	0					
Ostatní změny	0	0	0	0	0	85 709	0	85 709
Zůstatek k 31. 12. 2019	0	0	24	0	918 100	363 330	27 177	1 407 246

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Účetní závěrka sestavena dne:
10. 3. 2020

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 2019, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Fond

Statutární orgán

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s., od 31. 10. 2014
IČ 275 90 241

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA od 22. 12.2014
pověřený zmocněnec

Při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Robert Robek, od 31. 10. 2014
pověřený zmocněnec

Správní rada

Předseda 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. 2019 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 2019 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. 2019 do 31. 12. 2019 (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

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.

Nevykazuje 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) 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.

g) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu 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".

h) Zdanění

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

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

i) Tvorba rezerv

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí

- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50 %
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

k) Regulační požadavky

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

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

3. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	24 423	22 756
úrok z prodlení	0	0
z dluhových cenných papírů	0	2 641
Náklady na úroky	0	-624
Čistý úrokový výnos	24 423	24 773

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

4. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2019	2018
Náklady na poplatky a provize		
Ostatní	-79	-710
Celkem	-79	-710

Ostatní náklady představují náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů.

5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta z devizových operací	-5 970	1 074
Celkem	-5 970	1 074

Podfond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období ztrátu z devizových operací.

6. VÝNOSY A NÁKLADY Z PŘEVODU ÚČASTÍ S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	167	0
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	-790	
Celkem	-623	0

Fond ve sledovaném období realizoval ztráty z převodu účastí s podstatným vlivem. Tyto ztráty souvisely s prodeji podílů ve společnostech Arete Kappa SK s.r.o., ARETE Kappa s.r.o. a ARETE Omega s.r.o. (dříve obchodní firma ARETE Sigma s. r. o.).

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady (tis. Kč)	2019	2018
Náklady na odměny statutárního auditu	541	627
z toho náklady na povinný audit účetní závěrky	541	627
Náklady na daňové poradenství	246	145
Právní a notářské služby	303	907
Odměna za výkon funkce	1 188	1 226
Služby depozitáře	421	421
Znalecké posudky, ostatní služby	1 369	1 486
Propagace a reklama	65	386
Celkem	4 133	5 198

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 188 000,- Kč (2018: 1 226 000 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 (2018: 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	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech	17 739	37 913
Celkem	17 739	37 913

10. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

tis. Kč	2019	2018
Úvěry v rámci skupiny		
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	625 316	613 831
Dluhové cenné papíry		
Pořízené v primárních emisích	0	0
Celkem	625 316	613 831

Úvěry ve skupině (Kč)	2019	2018
ARETE Alfa s.r.o.	100 282 540,12	66 531 089,08
ARETE Beta s.r.o.	14 587 520,19	14 998 688,31
ARETE Delta s. r. o.	62 981 843,58	66 484 209,52
ARETE Epsilon s.r.o.	23 002 600,18	22 484 502,97
ARETE Eta s.r.o.	7 341 885,01	7 089 630,68
ARETE Gama s. r.o.	62 941 435,12	91 415 723,65
ARETE Property s.r.o.	9 967 589,39	9 764 180,64
Arete Alfa SK s.r.o.	23 424 018,69	25 958 850,54
Arete Delta SK s.r.o.	175 121 285,70	222 061 411,25
Arete Eta SK s.r.o.	34 009 326,40	36 177 009,88
Arete Gama SK s.r.o.	51 574 640,41	50 865 809,95
Arete Epsilon SK s. r.o.	60 081 802,45	0
Celkem	625 316 487,24	613 831 106,47

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

11. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2019

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	69 110	87 157
01.02.2016	4771141	ARETE Beta s.r.o.	100 %	4 038	43 323	47 361
29.02.2016	4858069	ARETE Delta s.r.o.	100 %	34 139	59 998	94 137
29.02.2016	4858077	ARETE Epsilon s.r.o.	100 %	5 014	34 363	39 377
29.02.2016	4858085	ARETE Eta s.r.o.	100 %	7 014	12 595	19 609
01.02.2016	4771150	ARETE Gama s.r.o.	100 %	19 038	118 119	137 157
21.12.2016	5345197	ARETE Lambda s.r.o.	100 %	331	-289	42
12.11.2016	50591291	Arete Alfa SK s.r.o.	100 %	13 623	15 012	28 635
11.11.2016	50591240	Arete Beta SK s.r.o.	100 %	4 273	-3 577	696
12.11.2016	50590430	Arete Delta SK s.r.o.	100 %	62 031	-61 796	235
12.11.2016	50593277	Arete Epsilon SK	100 %	15 825	2 597	18 422
29.03.2017	35861991	Arete Eta SK s.r.o.	100 %	123 950	92 428	216 378
12.11.2016	50590197	Arete Gama SK s.r.o.	100 %	7 728	67 756	75 484
31.10.2018	51967375	Arete Lambda SK s.r.o.	100 %	333	-208	125
27.11.2018	51969424	Arete Sigma SK s.r.o.	100 %	333	-202	131
04.12.2018	51967871	Arete Omega SK s.r.o.	100 %	307	-190	117
Celkem				316 024	449 039	765 063

Velikost podílu znamená zároveň podíl na základním kapitálu a podíl na hlasovacích právech. U všech českých podílů kromě ARETE Lambda s.r.o. je zástavní právo.

V roce 2019 proběhl prodej podílů Arete Kappa SK s.r.o., ARETE Kappa s.r.o. a ARETE Omega s.r.o. (dříve obchodní firma ARETE Sigma s.r.o.)

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
Celkem				300 928	363 330	664 258

12. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky za dodavateli	199	578
Dohadné položky pasivní	663	855
Závazky z upsání investičních akcií	0	0
Závazky z upsání investičních akcií – oceňovací rozdíl	0	0
Daň z příjmu – splatná	63	504
Celkem	925	1 937

Podfond eviduje závazky za dodavateli zejména za obhospodařování majetku podfondu, dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora, depozitáře, znalecké posudky a vypořádání a úschova CP.

Podfond ve sledovaném účetním období neevidoval závazky z upsání investičních akcií.

13. KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 918 100 017 Kč.

Podfond eviduje k datu 31. prosince 2019 investiční akcie v celkovém počtu 2 658 412 ks:

Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií	Hodnota čistých aktiv na akcii (EUR)
II-A	CZ0008042058	1 089 033	20,7999
II-C	CZ0008042074	309 726	20,7999
II-X	CZ0008042629	23 280	23,7826
II-Y	CZ0008042637	11 834	22,2668
II-D	CZ0008042082	1 224 539	20,7999

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

Zisk běžného období ve výši 12 906 tis. Kč bude převeden na nerozdělený zisk minulých období.

15. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní Ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	0	0	24	0	923 534	363 330	27 177	1 314 065
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	12 906	12 906
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkup akcií	0	0	0	0	-5 434	0	0	-5 434
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
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	85 709	0	85 709
Zůstatek k 31. 12. 2019	0	0	24	0	918 100	449 039	40 083	1 407 246

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

16. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2019	363 330	0
Závazky z upsání investičních akcií	0	0
Ocenění účastí s rozhodujícím vlivem	85 709	-
Vliv odložené daně	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	449 039	0

Oceňovací rozdíly představují přecenění účastí s rozhodujícím vlivem na základě znaleckého posudku k 31. 12. 2019.

17. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	13 618	20 110
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	738	0
Odčitatelné položky	-126	-2 128
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	14 230	17 982
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	14 230	17 982
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	712	899

18. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2019	2018
Aktiva	1 408 171	1 316 002
Celkem	1 408 171	1 316 002

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.

19. 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 625 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 18 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.

20. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V rámci zhodnocení vlivu významných událostí, které nastaly po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, posoudil obhospodařovatel Podfondu možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Podfondu. Na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky obhospodařovatel Podfondu neočekává významný dopad na účetní závěrku. Budoucí vývoj situace však může v průběhu účetního období roku 2020 ovlivnit reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

Sestaveno dne: 10. března 2020



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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 INDUSTRIAL SICAV a.s.**

IČO: **08031444**

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

Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**

Osoba: **ARETE Property s.r.o.**

IČO: **040 22 521**

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

Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	Fond / Podfond
Robert Ides	Smlouva o úvěru	18.1.2019	Úvěr	Úrok	Fond
Robert Ides	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29.4.2019	Příplatek	n/a	Fond
Robert Ides	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.4.2019	n/a	n/a	Fond
Robert Ides	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	16.9.2019	Příplatek	n/a	
Lubor Svoboda	Smlouva o úvěru	29.1.2019	Úvěr	Úrok	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	29.4.2019	Příplatek	n/a	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.4.2019	n/a	n/a	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	16.9.2019	n/a	n/a	Fond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Kappa s.r.o.	29.8.2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu (Arete Kappa SK)	2.5.2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Omega s.r.o.	10.12.2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	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.	Licenční smlouva	2. 1. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Podfond
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
Robert Ides	Smlouva o úvěru	18.1.2019	Úvěr	Úrok	Fond
Robert Ides	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29.4.2019	Příplatek	n/a	Fond
Robert Ides	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.4.2019	n/a	n/a	Fond
Robert Ides	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	16.9.2019	Příplatek	n/a	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o úvěru	29.1.2019	Úvěr	Úrok	Fond

Lubor Svoboda	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	29.4.2019	Příplatek	n/a	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.4.2019	n/a	n/a	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	16.9.2019	Příplatek	n/a	Fond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Kappa s.r.o.	29.8.2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu (Arete Kappa SK)	2.5.2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Omega s.r.o.	10.12.2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond

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

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

5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

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

Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele**

Dne: 31.3.2020

Podpis:



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

Identifikace majetku ARETE ² INVEST Podfond CEE II (tis Kč)	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota k rozvahovému dni
Peněžní prostředky	17 739	17 739
Pohledávky z úvěrů	625 316	625 316
Podíly	316 024	765 063

² Detailní rozpis je uveden v příloze výroční závěrky



ARETE
INVEST