

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2019



ARETE
INDUSTRIAL

Výroční zpráva fondu

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

za účetní období od 27. 3. do 31. 12. 2019

OBSAH

Obsah

ÚVODNÍ SLOVO	7
O skupině ARETE	9
ARETE INVEST Podfond CEE	11
ARETE INVEST Podfond CEE II	12
O ARETE INDUSTRIAL SICAV	13
Prezentační část	14
1) Základní údaje o fondu.....	14
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu.....	16
3) Informace o předpokládaném vývoji v roce 2020	19
4) Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni	20
Finanční část	22
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	22
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	22
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	22
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	24
9) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF).....	24
10) Identifikační údaje osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	25
11) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	26
12) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	26
13) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	26
14) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	26

15) Vývoj hodnoty investičních akcií fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	27
16) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoÚP)	28
17) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	28
18) 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)	29
19) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	29
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) Obecné informace.....	7
2) Východiska pro přípravu účetní metody.....	10
3) Důležité účetní metody	11
4) Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	15
Příloha č. 3 – 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)	7
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	8
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	8
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	9

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 INDUSTRIAL SICAV a.s.

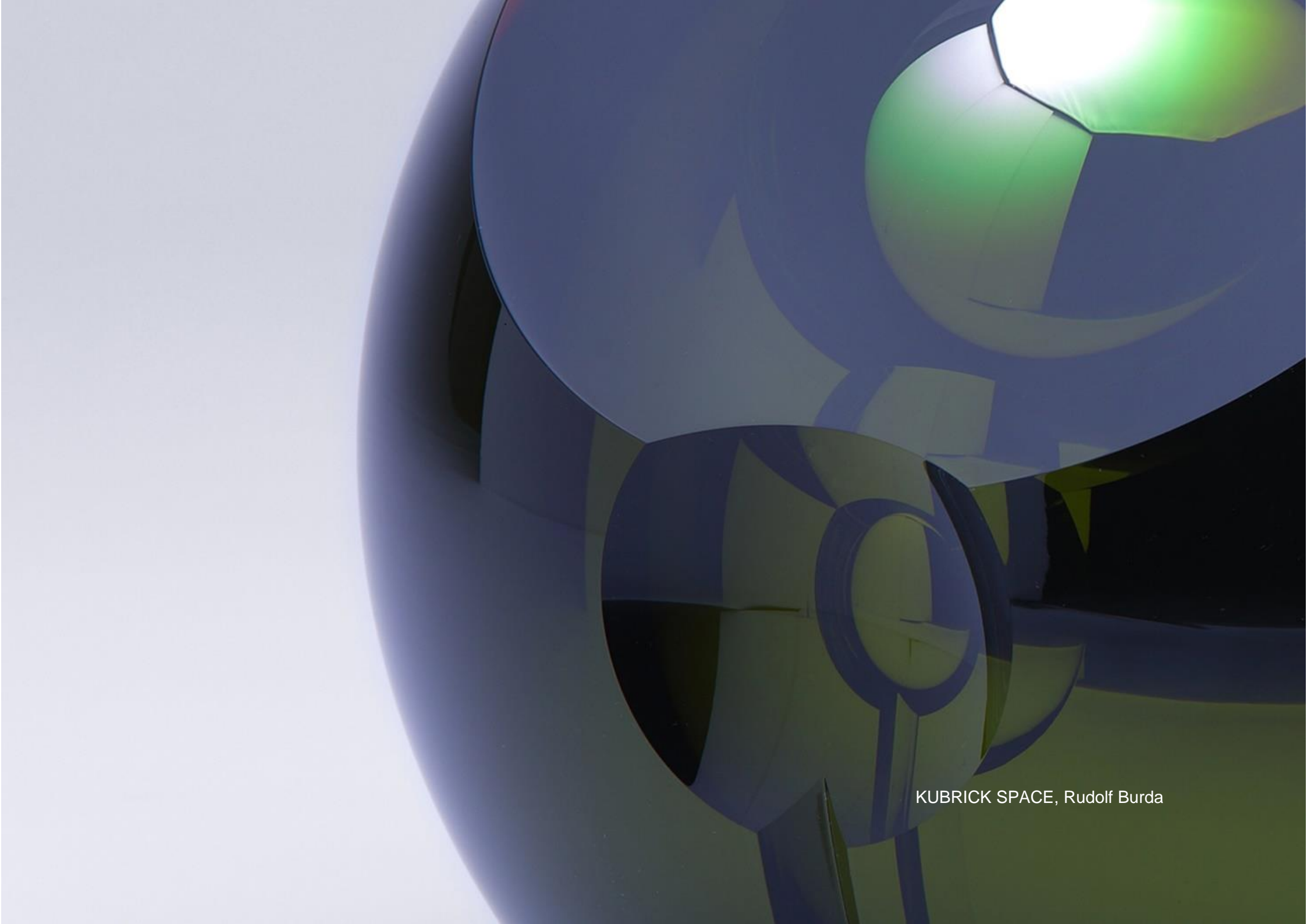
náměstí 14. října 642/17

150 00 Praha 5

ARETE INDUSTRIAL je transparentním fondem kvalifikovaných investorů ze skupiny ARETE se zaměřením na investice do průmyslových nemovitostí. Fond se zaměřuje na nemovitosti generující pravidelné výnosy ve formě nájemného, a novou výstavbu ve vlastní režii. Díky naší expertize umíme vybrat právě takové výrobní a skladové objekty ve střední Evropě, které vytvoří geograficky diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců a umožní maximální zhodnocení investice našich investorů.

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

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. Jeden z jeho objektů, BIG BLUE SPACE, najdete i na obálce letošní výroční zprávy.



KUBRICK SPACE, Rudolf Burda

ÚVODNÍ SLOVO

Fond ARETE INDUSTRIAL byl založen jako třetí investiční produkt skupiny ARETE. Svým zaměřením navazuje na podfond ARETE INVEST CEE II, jehož investiční cyklus úspěšně dospěl do závěrečné fáze a následuje tak cestu podfondu ARETE INVEST CEE, jenž úspěšně vyplatil své investory o dva roky dříve. Naším cílem je nabídnout stávajícím i novým investorům možnost diverzifikovat jejich investiční portfolia a využít příležitostí, které investice do nemovitostí přinášejí.

Rok 2019 byl prvním rokem života našeho fondu, kdy probíhaly především nezbytné organizační, právní a přípravné kroky předcházející vlastním investicím. Jsme rádi, že se naše vytrvalá práce a prvotní investice ze strany zakladatelů úspěšně přetavily v otevření fondu novým investorům, a ještě v průběhu prosince došlo k čerpání prvního kapitálu investorů.

Ještě více nás potěšil fakt, že zájem o investice do nového fondu projevili nejen noví investoři, ale také stávající. Je to pro nás potvrzením a oceněním, že naše strategie, pracovitost a přístup k investorům jsou správné.

Náš tým správy nemovitostí začal pracovat na vyhledávání investic vhodných pro budoucí portfolio fondu souběžně s otevřením fondu, a tak očekáváme, že fond ARETE INDUSTRIAL úspěšně poroste od začátku roku 2020.

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

Lubor Svoboda
zakladatel a předseda správní rady

Robert Ides
zakladatel a člen správní rady

Ondřej Pieran
pověřený zmocněnec statutárního ředitele





BIG BLUE SPACE, Rudolf Burda

O skupině ARETE

Investiční skupina ARETE vznikla v roce 2014 založením prvního nemovitostního fondu ARETE INVEST. Šlo o jeden z prvních licencovaných investičních fondů s proměnným základním kapitálem (SICAV) založeným pod dohledem České národní banky dle legislativy EU. ARETE INVEST byl zapsán do seznamu ČNB v červenci 2014.

V prosinci 2014 byl vytvořen se souhlasem ČNB první podfond ARETE INVEST CEE investující především do rezidenčních nemovitostí. V únoru 2016 byl vytvořen druhý podfond ARETE INVEST CEE II investující do průmyslových nemovitostí. Skupinu v roce 2019 rozšířil druhý investiční fond ARETE INDUSTRIAL taktéž investující do průmyslových nemovitostí.

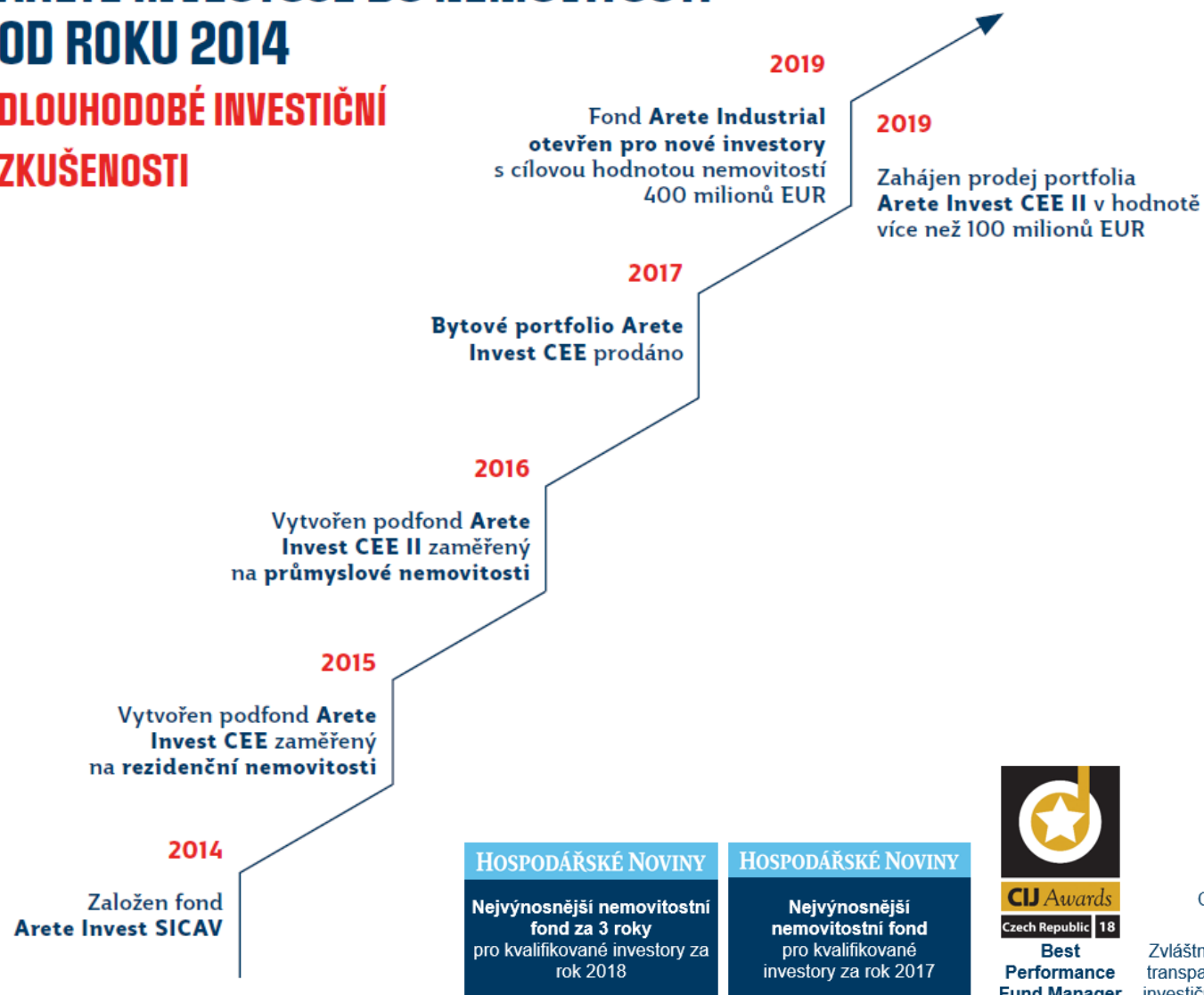
Cílem skupiny ARETE je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků prostřednictvím investic do komerčních nemovitostí.

Filozofie skupiny ARETE stojí na těchto základních pilířích:

- Odbornost
- Jednoduchost
- Hmatatelnost
- Otevřenost

ARETE INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ OD ROKU 2014

DLOUHODOBÉ INVESTIČNÍ ZKUŠENOSTI



HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Nejvýnosnější nemovitostní fond za 3 roky pro kvalifikované investory za rok 2018

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Nejvýnosnější nemovitostní fond pro kvalifikované investory za rok 2017



Best Performance Fund Manager



Czech TOP 100 AWARDS

Zvláštní cena za inovace a transparentnost na českém investičním trhu v roce 2016



Czech TOP 100 AWARDS

Zvláštní cena za dynamické zhodnocení kapitálu a transparentnost v oblasti nemovitostních investičních fondů za rok 2017

ARETE INVEST Podfond CEE

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

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

V roce 2015 zahájil podfond ARETE INVEST CEE investiční činnost a postupně vytvořil portfolio čítající 274 bytů a 10 garáží ve 13 bytových domech v Ostravě, Havířově a Olomouci s celkovou pronajimatelnou plochou 18 000 m².

Ihned po akvizici došlo k přenastavení veškerých procesů správy nemovitostí tak, aby bylo dosaženo optimální ekonomiky provozu a stabilního nárůstu výnosů z nájemného, zvýšení obsazenosti a investic do vybraných nemovitostí portfolia.

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

Prodejem portfolia bylo dosaženo celkového hrubého výnosu na úrovni 120 %. V průběhu roku 2017 došlo k vyplacení investorů a podfond byl vymazán ze seznamu ČNBv srpnu 2017.

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



ARETE INVEST Podfond CEE II

- Vytvořen v únoru 2016
- Portfolio nakoupeno v letech 2016-2017
- Portfolio rozšířeno vlastní výstavbou v letech 2018-2019
- Prodej portfolia podfondu zahájen v roce 2019

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

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

V roce 2018 se podfond začal věnovat i nové výstavbě zahájením projektu v Novém Městě nad Váhom, v roce 2019 pak byly zahájeny další dva stavební projekty v Uherském Hradišti a v Košicích. Všechny projekty byly řízeny interním týmem skupiny. Novou výstavbou ve vlastní režii podfond rozšířil nakoupené portfolio o dalších 33 750 m² pronajímatelné podlahové plochy. Po dokončení výstavby v roce 2020 bude celé portfolio tvořit 125 600 m².

V průběhu roku 2019 byl podfond uzavřen pro nové investory a v závěru roku bylo celé portfolio nabídnuto k prodeji na mezinárodním investičním trhu s cílem úspěšně materializovat výnos pro jeho investory.



O ARETE INDUSTRIAL SICAV

Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV byl založen v březnu 2019 jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE. Zaměřuje se výhradně na investice do kvalitních výrobních a logistických nemovitostí se stabilním výnosem, které navíc mají rozvojový potenciál, a doplňuje je o novou vlastní výstavbu pro zvýšení celkového výnosu. Vlastněné nemovitosti stabilně spravuje a rozvíjí s cílem udržitelně zvyšovat jejich výnos.

Hlavním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovensko doplněné o střední Evropu. ARETE INDUSTRIAL bude do portfolia pořizovat především dokončené a obsazené průmyslové nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat o vlastní výstavbu. Nákupy pozemků pro další výstavbu budou představovat pouze doplňkové investice. Hodnota pozemků ve vlastnictví fondu bude tvořit pouze okolo 5 % hodnoty celého portfolia.

Cílem fondu je vybudovat geograficky diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců v hodnotě 400 milionů EUR tvořené 600 000 m² pronajímatelných ploch výrobních a skladových hal doplněnými o 300 000 m² stavebních pozemků pro další výstavbu.

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

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 fondu stojí na těchto základních pilířích:

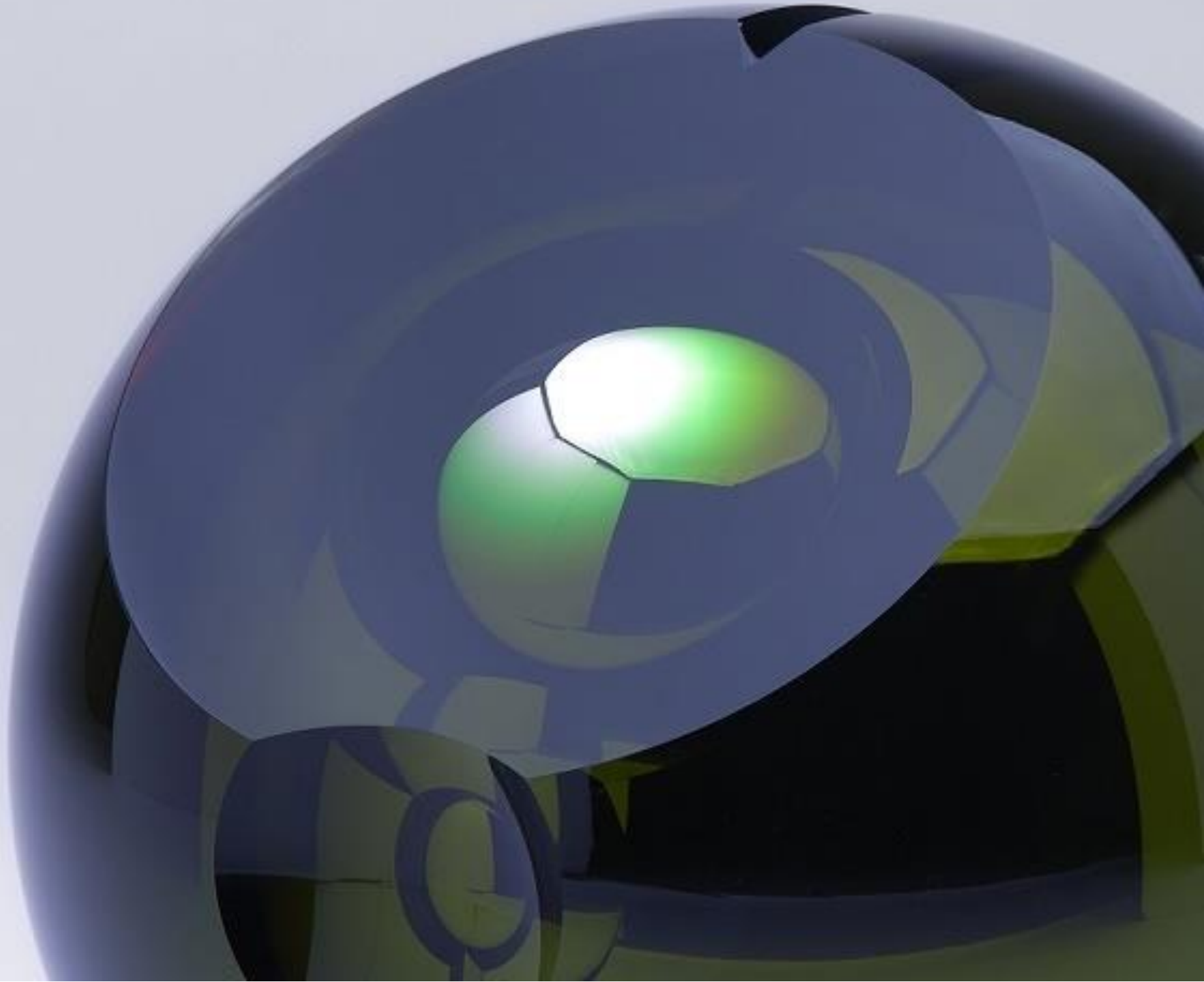
- Odbornost
- Jednoduchost
- Hmatatelnost
- Otevřenost

Prezentační část

1) Základní údaje o fondu

Název fondu:	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO:	080 31 444
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika
Kontakt:	tel.: 226 808 901, e-mail: info@arete.eu, www.arete.eu
Typ fondu:	fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO obhospodařovatele:	275 90 241
Sídlo obhospodařovatele:	Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Česká republika
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	27. 3. 2019 – 31. 12. 2019

KUBRICK SPACE,
Rudolf Burda



2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu

Fond ARETE INDUSTRIAL byl založen v březnu roku 2019, kdy byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou. Během léta následně probíhala intenzivní práce na přípravě veškerých nezbytných regulatorních dokumentů a dalších náležitostí, aby zakladatelé mohli vložit počáteční investici umožňující běžný provoz fondu. Během třetího čtvrtletí došlo k otevření fondu ARETE INDUSTRIAL pro nové investory.

Hlavní aktivitu tak fond začal vyvíjet v posledním čtvrtletí roku, kdy byl spuštěn aktivní nábor nových investorů a došlo také k čerpání prvního kapitálu investorů. Velice nás těší, že zájem investorů o náš fond naplnil očekávání a objem nových investic se vyvíjí podle plánu.

Hodnota investiční akcie IAX ke konci roku 2019 činila 9,7309 EUR. Oproti upisovací hodnotě tak došlo k očekávanému poklesu o 2,7 %. Tento pokles souvisí s náklady na založení a provoz fondu. Po dokončení rozpracovaných investic v průběhu roku 2020 dojde k růstu hodnoty akcií IAX.

Náš tým správy nemovitostí ihned po otevření fondu začal pracovat na vyhledávání nemovitostí vhodných pro budoucí portfolio fondu a v závěru roku měl několik rozpracovaných potenciálních investic v různých lokalitách.



2.1) Strategie fondu

ARETE INDUSTRIAL je již třetím produktem skupiny ARETE investujícím do nemovitostí. Svým zaměřením na průmyslové nemovitosti je pokračovatelem podfondu ARETE INVEST CEE II, který v roce 2019 úspěšně završil svůj investiční cyklus.

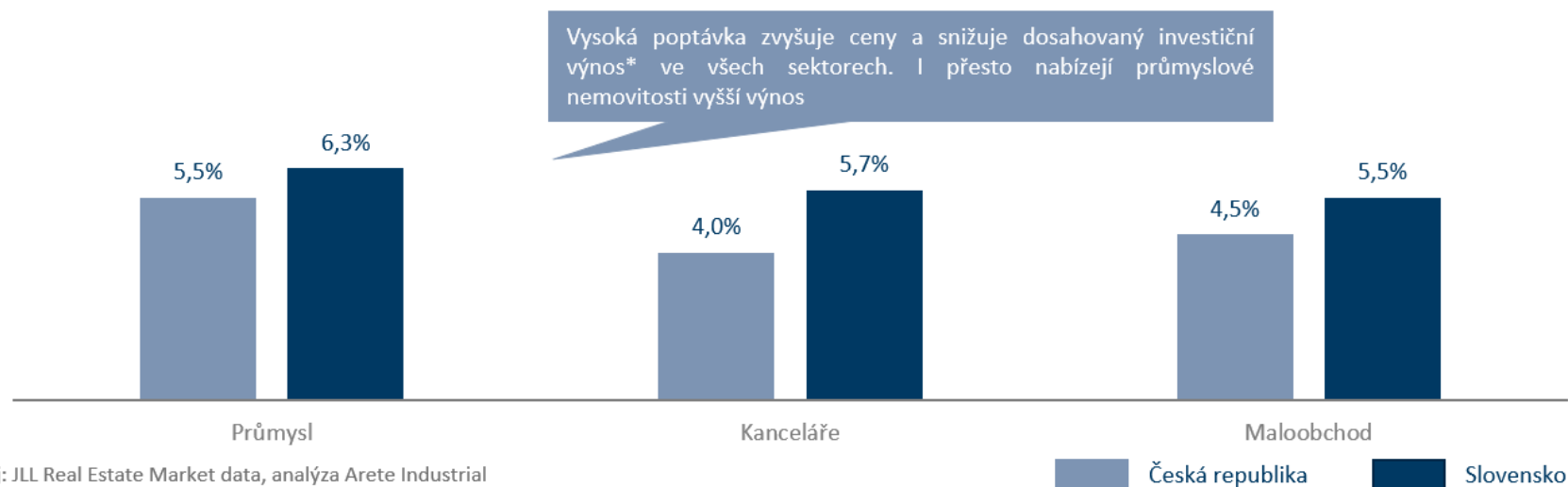
ARETE INDUSTRIAL cílí především na kvalitní logistické a výrobní haly třídy A ve střední Evropě, a to především v České republice a na Slovensku. Fond bude doplňkově investovat do nemovitostí třídy B s potenciálem pro povýšení na třídu A. Do portfolia bude pořizovat dokončené a obsazené průmyslové nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat o vlastní výstavbu. Nákup vhodných pozemků pro další výstavbu bude představovat pouze doplňkové investice a hodnota stavebních pozemků ve vlastnictví fondu bude tvořit pouze okolo 5 % hodnoty celého portfolia.

Fond je založen na dobu neurčitou s tím, že první vlnu investic a stavební aktivity plánujeme na roky 2020-2023. Zhodnocení dosahované fondem bude narůstat postupně s narůstající velikostí nemovitostního portfolia fondu.

Cílem fondu je vybudovat portfolio v hodnotě 400 milionů EUR tvořené 600 000 m² pronajímatelných ploch, které bude doplněné o 300 000 m² stavebních pozemků umožňujících další výstavbu.

VÝNOSNOST INVESTIC DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

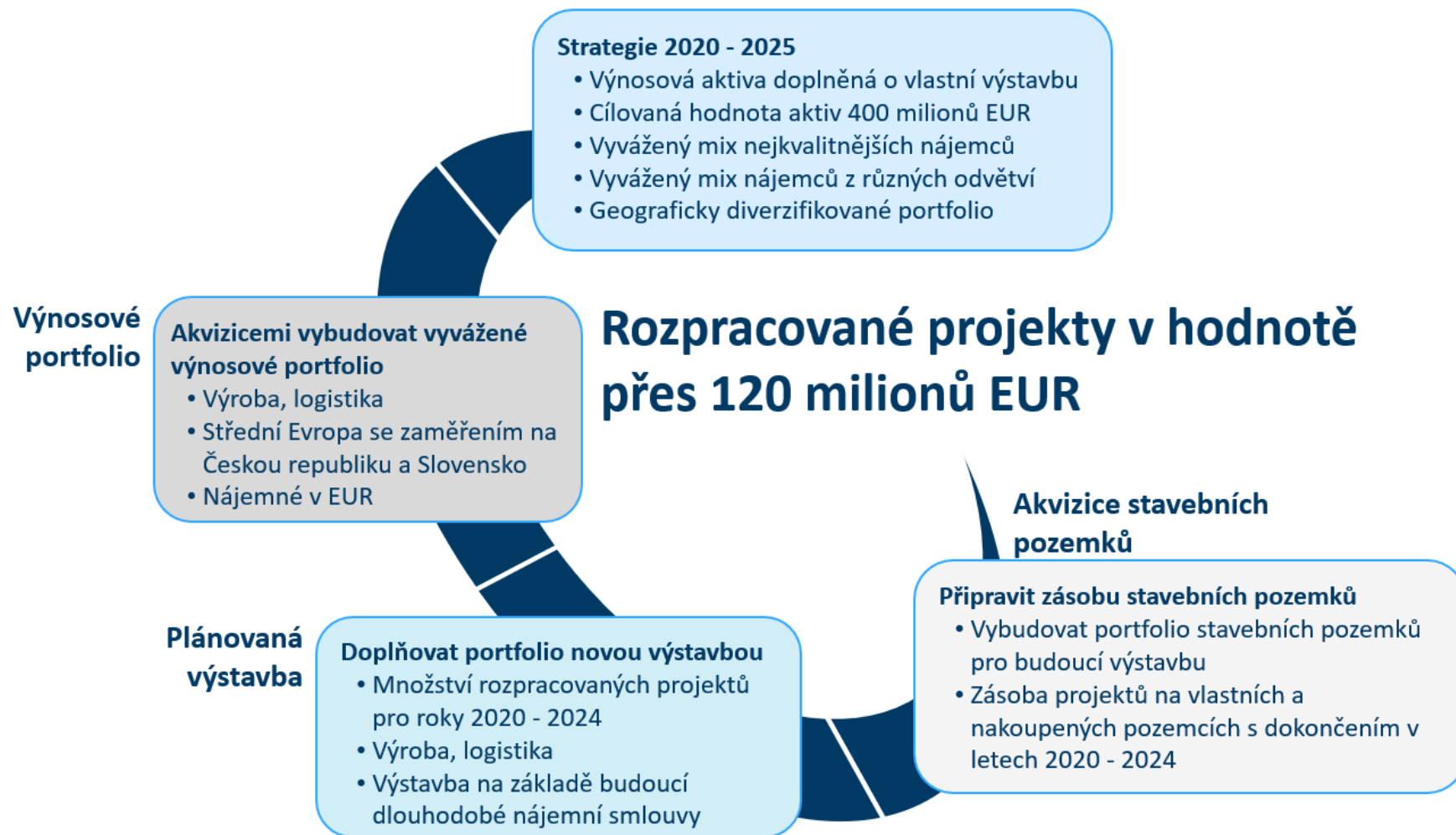
Průmyslové nemovitosti poskytují vyšší výnos



Zdroj: JLL Real Estate Market data, analýza Arete Industrial
* Data za 2019/Q3, tzv. Prime Investment Yields

INVESTIČNÍ STRATEGIE PRO UMÍSTĚNÍ KAPITÁLU

Arete Industrial SICAV



3) Informace o předpokládaném vývoji v roce 2020

Aktivity fondu se v roce 2020 zaměří především na naplnění strategie. Víme, že nás nečeká lehká práce, neboť konkurence na trhu komerčních nemovitostí narůstá. Výsledky dosažené podfondem ARETE INVEST CEE II nám ale dodávají důvěru, že se na trhu prosadíme i s naším fondem ARETE INDUSTRIAL.

Tým správy nemovitostí bude pracovat na naplnění investičního plánu fondu. Během roku 2020 chceme dokončit rozpracované investice v České republice a na Slovensku v hodnotě 60 milionů EUR.

Pro rok 2020 lze očekávat, že situace na obou našich realitních trzích bude setrvalá. Mezi tahouny poptávky ze strany nájemců bude i nadále patřit logistika a e-commerce, protože Česká republika a Slovensko se staly oblíbenou destinací pro logistická a distribuční centra. Na investičním trhu očekáváme silnou poptávku investorů po kvalitních průmyslových nemovitostech a pokračující tlak na kompresi investiční výnosnosti v oblasti nejkvalitnějších komerčních nemovitostí. Kurz koruny vůči euru zůstane volatilní, především vlivem mezinárodní situace, nejistoty okolo brexitu a narůstajících očekávání blížícího se zpomalení ekonomiky. I přesto průmyslové nemovitosti zůstávají nejvýnosnějším segmentem nemovitostního trhu.

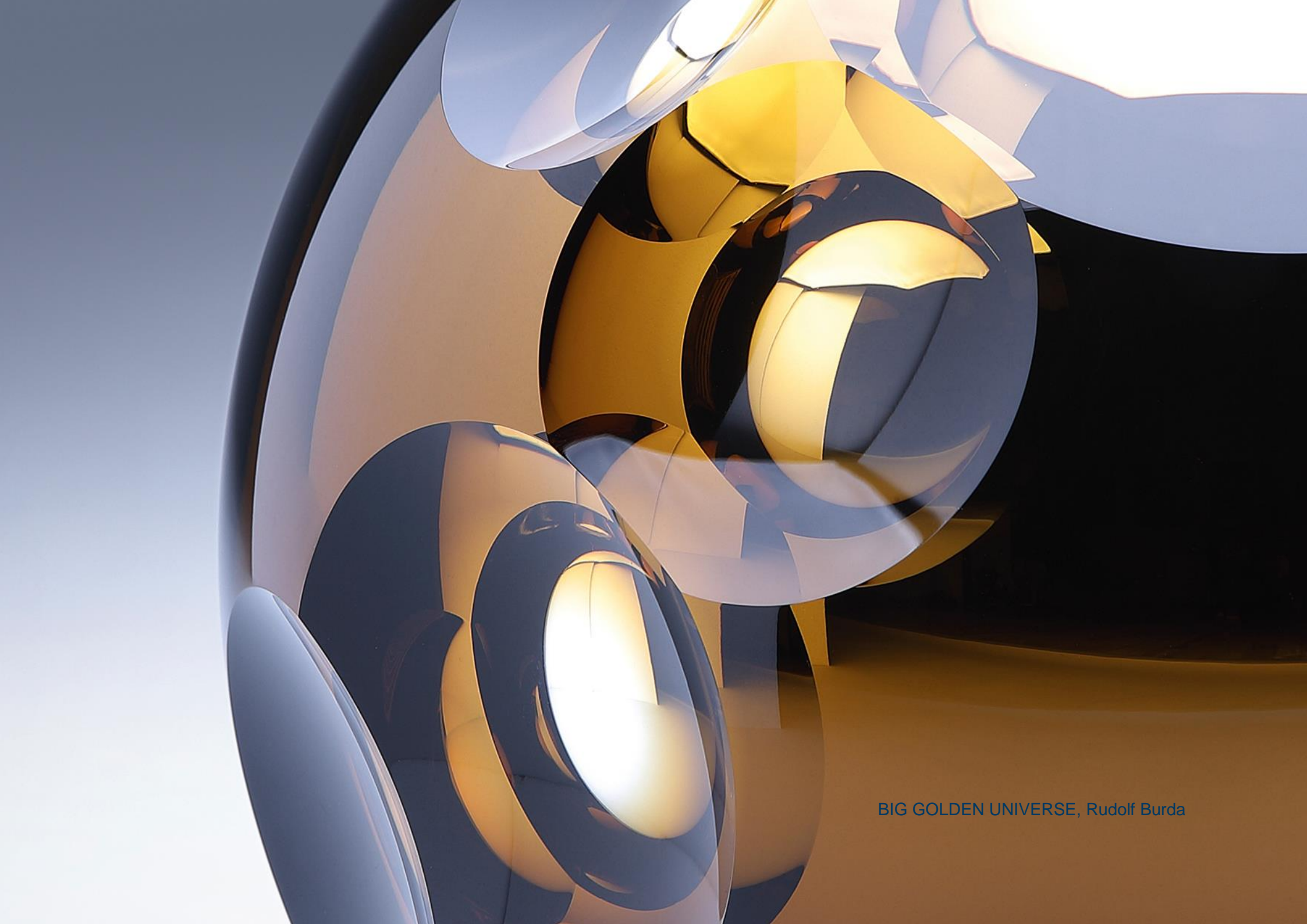
Makroekonomický výhled pro rok 2020 zatím zůstává pozitivní, byť se stále objevují hlasy očekávající zpomalení ekonomiky nebo dokonce novou recesi. Předpovědi významných institucí (centrálních bank, ministerstev financí, bank, Evropské komise, MMF) pro rok 2020 ale vyznívají spíše pozitivně. Obecně se očekává zpomalení růstu HDP oproti roku 2019. Slovensko si pravděpodobně udrží mírně vyšší tempo růstu HDP oproti České republice, v obou zemích stále půjde o solidní růst, který bude doprovázen spíše stabilní mírou nezaměstnanosti. V závěru roku 2020 bude míra nezaměstnanosti pravděpodobně mírně vyšší oproti závěru roku 2019. V České republice i na Slovensku bude přetrvávat nedostatek volných zaměstnanců, se kterým se firmy budou muset vyrovnávat. Stále vysoká míra zaměstnanosti doprovázená pomaleji rostoucími mzdami bude udržovat domácí poptávku obyvatelstva na vysoké úrovni, k tomu napomůže i klesající míra inflace. Z úrovně okolo 2,6 % v roce 2019 se očekává mírný pokles blíže k 2% hranici.

V průběhu roku 2020 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 fondu. 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 fondu.

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

Fond pokračoval v běžném provozu a ve vyhledávání vhodných investičních příležitostí. Na počátku roku 2020 fond emitoval investiční akcie investorům, kteří upsali investiční akcie na konci roku 2019, v důsledku čehož došlo ke snížení ostatních pasiv, která byla tvořena závazky fondu z upsání investičních akcií, a k významnému zvýšení vlastního kapitálu fondu.

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. Obhospodařovatel fondu neočekává ohrožení nepřetržité činnosti fondu v průběhu účetního období roku 2020.



BIG GOLDEN UNIVERSE, Rudolf Burda

Finanční část

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

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

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

V průběhu účetního období došlo následujícím změnám ve statutu fondu:

- (i) dne 2.10.2019 byl vydán nový statut fondu, ve kterém došlo k opravě v osobě deponitáře fondu, navýšení přípustné míry pákového efektu, rozšíření oprávnění správní rady fondu, změně minimální hrubé výše smluvně přislíbené investice investora pro jednotlivé druhy investičních akcií, změně podmínek převodu investičních akcií, k prodloužení upisovacího období investičních akcií vydávaných fondem, změně mechanismu distribuce zisku a výpočtu hodnot investičních akcií při odkupování a odprodeji, upřesnění nákladů, které jsou hrazeny z majetku fondu, a změně vstupních poplatků; a
- (ii) dne 12.12.2019 byl vydán nový statut fondu, ve kterém došlo ke změně v osobě auditora fondu a drobným změnám v definicích statutem užívaných pojmů.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pevná složka odměn:	416 117 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:	45 599 Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	370 518 Kč
Počet příjemců:	42

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

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

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Na základě údajů k 31.12.2019 činila míra využití pákového efektu hodnotu 3 922 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 6 866 % (dle závazkové metody), a to z důvodu závazků z neemitovaných investičních akcií investorům, kteří do fondu investovali v průběhu prosince 2019 částku přes 170 milionů korun českých. Na počátku roku 2020 fond tyto investiční akcie emitoval, v důsledku čehož došlo ke snížení ostatních pasiv, která byla tvořena závazky fondu z upsání investičních akcií, a došlo tak k významnému zvýšení vlastního kapitálu fondu a snížení pákového efektu.

10) Identifikační údaje osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (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: od 27. 3. 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.

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

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

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

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

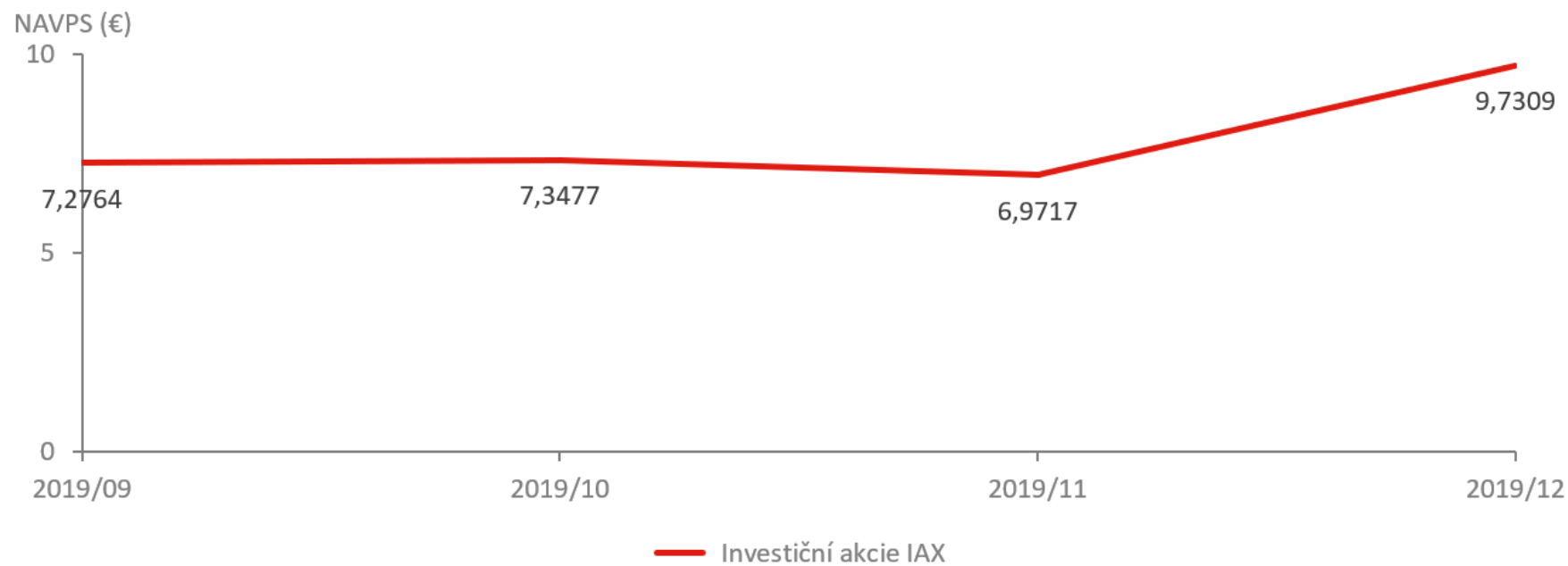
Identifikace majetku (Kč)	Požizovací hodnota	Reálná hodnota k rozvahovému dni
Peněžní prostředky	75 191 512	75 191 512
Pohledávka z úvěru za společností ARETE Kappa s.r.o., IČ: 05346096	100 000 000	100 013 698

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

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

VÝVOJ HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII V ROCE 2019

ARETE Industrial



Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií k 31.12.2019
IAA	CZ0008043916	-
IAB	CZ0008043924	
IAC	CZ0008043932	-
IAX	CZ0008043940	10 070
IAY	CZ0008043957	-

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

Fond neviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

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

18) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	650 000 Kč
Úplata depozitáři:	232 000 Kč
Odměna auditora:	121 000 Kč
Údaje o dalších nákladech:	
Právní a notářské služby	450 000 Kč
Ostatní správní náklady	33 000 Kč
Poradenství	365 000 Kč
Propagace a reklama	142 000 Kč

19) 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.

Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 27. března 2019 do 31. prosince 2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 27. března 2019 do 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako 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, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

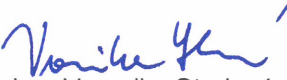
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 31. března 2020


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

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

Subjekt:	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Identifikační číslo:	080 31 444
Předmět podnikání:	činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31. prosinec 2019
Účetní závěrka sestavena dne:	31. březen 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období: 27. 3. 2019 – 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do	Od začátku do	Od začátku do	Od začátku do
		konce rozhodného období	konce rozhodného období	konce rozhodného období	konce minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	4.1	13		13
	b) úroky z ostatních aktiv		13		13
4	Výnosy z poplatků a provizí	4.2	5 017		5 017
5	Náklady na poplatky a provize	4.2	3 084		3 084
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.3	18		18
9	Správní náklady (Σ)	4.4	1 959	34	1 993
	b) ostatní správní náklady		1 959	34	1 993
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		5	-34	-29
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		5	-34	-29

Sestaveno dne: 31. 3. 2020

Sestavil: Jana Šimová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Pověřený zmocněnec



ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den rozhodného období		První den rozhodného období
		(brutto)	korekce	(netto)	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
		INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ			
Aktiva celkem (Σ)	4.6	175 436		175 436	66	175 502	100
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		75 191		75 191	66	75 257	100
a) splatné na požádání		75 191		75 191	66	75 257	100
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	4.7	100 014		100 014		100 014	
b) ostatní pohledávky		100 014		100 014		100 014	
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	4.8	231		231		231	

Sestaveno dne: 31. 3. 2020

Sestavil: Jana Šímová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Pověřený zmocněnec



ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		175 436	66	175 502	
4 Ostatní pasiva	4.9	172 946		172 946	
Cizí zdroje celkem		172 946	0	172 946	
8 Základní kapitál (Σ)	4.10		100	100	100
a) splacený základní kapitál			100	100	
12 Kapitálové fondy	4.11	2 579		2 579	
13 Oceňovací rozdíly (Σ)	4.13	-94		-94	
c) z přepočtu účastí		-94		-94	
15 Zisk nebo ztráta za účetní období		5	-34	-29	
16 Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)		2 490	66	2 556	100

Sestaveno dne: 31. 3. 2020

Sestavil: Jana Šimová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Pověřený zmocněnec



PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

za období: 27. 3. 2019 – 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4.15	175 502	100

Sestaveno dne: 31. 3. 2020

Sestavil: Jana Šímová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Pověřený zmocněnec



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

za období: 27. 3. 2019 – 31. 12. 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 27. 3. 2019	100	0	0	0	0	0	0	100
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	-94	0	-94
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-29	-29
Emise akcií	0	0	0	0	2 579	0	0	2 579
Zůstatek k 31. 12. 2019	100	0	0	0	2 579	-94	-29	2 556

Sestaveno dne: 31. 3. 2020

Sestavil: Jana Šimová



Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Pověřený zmocněnec



1) Obecné informace

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 03. 2019.

Povolení k činnosti investičního fondu bylo uděleno dne 15. března 2019 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka 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 svěřil obhospodařování svého majetku od 29. března 2019 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

náměstí 14. října 642/17

150 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo:

080 31 444

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019

Statutární orgán

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s., od 27. 03. 2019
IČ 275 90 241

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

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

Správní rada

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

Člen správní rady Róbert Idés od 27. 03. 2019

Člen správní rady Karel Bartes od 27. 03. 2019

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

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

K 31. 12. 2019 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

V rozhodném období došlo k změnám v obchodním rejstříku.:

Změna 10 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč na 10 ks kusová akcie na jméno v zaknihované podobě. Dále došlo ke zvýšení počtu členů správní rady na 5 a zápisu předsedy správní rady, kterým se stal Mgr. Lubor Svoboda, MBA.

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.

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

2) Východiska pro přípravu účetní metody

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

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

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

V průběhu roku 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 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období“).

3) Důležité účetní metody

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

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

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

b) Účasti s rozhodujícím vlivem

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

Fond investuje nepřímo do nemovitostí následujícího typu:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

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

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

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

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

Způsob investování fondu je podrobněji popsán ve Statutu fondu.

c) Cenné papíry vydávané Fondem

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

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

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

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

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

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

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

d) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

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

e) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

f) Zachycení operací v cizích měnách

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

g) Zdanění

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

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

h) Tvorba rezerv

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

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

i) Regulatorní požadavky

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

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

1. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	Za období od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Výnosy z úroků	
z úvěrů a zápůjček	13
z dluhových cenných papírů	0
Náklady na úroky	0
Čistý úrokový výnos	13

Fond realizoval výnosy z úroků poskytnutých úvěrů.

2. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Za období od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Výnosy z poplatků a provizí	
ze vstupních poplatků	5 017
Náklady na poplatky a provize	
Provize za zprostředkování investice	-3 076
Bankovní poplatky	-8
Celkem	1 933

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

3. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	Za období od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Zisk/ztráta z devizových operací	18
Celkem	18

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období zisk z devizových operací.

4. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady (tis. Kč)	Za období od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Náklady na odměny statutárního auditu	121
z toho	
náklady na povinný audit účetní závěrky	121
náklady na jiné ověřovací služby	0
Náklady na daňové poradenství	365
Právní a notářské služby - investiční	416
Právní a notářské služby - neinvestiční	34
Odměna za výkon funkce	650
Služby depozitáře	232
Reklama, inzerce, ostatní služby	175
Celkem	1 993

Odměna za obhospodařování a administraci majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 650 tis. 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 Komerční banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 38,7 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 232 tis. Kč.

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

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

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

6. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	k 31. 12. 2019
Zůstatky na běžných účtech - investiční	75 191
Zůstatky na běžných účtech - neinvestiční	66
Celkem	75 257

7. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	K 31. 12. 2019
Úvěry v rámci skupiny	
Splatné do 3 měsíců	100 014
Celkem	100 014

8. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2019

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
10.09.2019	053 46 096	ARETE Kappa s.r.o.	100 %	72	-6	66
04.06.2019	519 68 029	Arete Kappa SK s.r.o.	100 %	200	-84	116
18.12.2018	053 45 936	ARETE Omega s.r.o.	100 %	53	-4	49
Celkem				325	-94	231

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

Arete Kappa SK s.r.o. – sídlo: EUROVEA Central 2, Pribinova 6, Bratislava – městská část Staré Město 811 09, předmět podnikání: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, koupě zboží za účelem jeho prodeje, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

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

9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	k 31. 12. 2019
Závazky za dodavateli	3 562
Dohadné položky pasivní	87
Závazky z upsání investičních akcií	169 244
Jiné závazky	53
Daň z příjmu – splatná	0
Celkem	172 946

Fond eviduje závazky vůči dodavateli zejména za daňové a poradenské služby, odměnu na základě provizní smlouvy a odměnu za obhospodařování majetku fondu. Dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora a deponitáře. Fond eviduje závazky za akcionáři plynoucí z nevydaných investičních akcií ve výši 169 244 tis. Kč.

10. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

Splacený základní kapitál Fondu činí 100 tis. Kč.

11. KAPITÁLOVÉ FONDY

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

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

Fond eviduje ztrátu za sledované účetní období ve výši 29 tis. Kč. O vypořádání ztráty za účetní období rozhodne valná hromada, která by měla proběhnout v termínu do 30. června 2020.

13. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	k 31. 12. 2019
Zůstatek k 27. březnu 2019	0
Ocenění účastí s rozhodujícím vlivem	-94
Zůstatek k 31. prosinci 2019	-94

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

14. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

15. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	k 31. 12. 2019
Aktiva	175 502
Celkem	175 502

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

16. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko měnové

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

K 31. prosinci 2019 Fond vykazoval aktiva a závazky v následující devizové struktuře:

Devizová pozice Fondu (tis. Kč)			
k 31. prosinci 2019	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	60 932	14 325	75 257
Účasti s rozhodujícím vlivem	116	115	231
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	100 014	100 014
Celkem	61 048	114 453	175 502
Závazky z upsání investičních akcií	169 244	0	169 244
Jiná ostatní pasiva	0	3 702	3 702
Vlastní kapitál	2 456	100	2 556
Celkem	171 700	3 802	175 502
Čistá devizová pozice	-110 652	110 652	0

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

Riziko zrušení Fondu

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

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

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

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

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu (tis. Kč)

k 31. prosinci 2019	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	75 257	0	0	0	75 257
Ostatní úrokově citlivá aktiva	100 014	0	0	0	100 014
Celkem	175 271	0	0	0	175 271
Úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	0
Gap	175 271	0	0	0	175 271
Kumulativní gap	175 271	175 271	175 271	175 271	175 271

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

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu (tis. Kč)

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

17. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	k 31. 12. 2019
Poskytnuté úvěry	100 014
Majetkové účasti	231
Vydané investiční akcie	-2 579

tis. Kč	Za období od 27. 3. 2019 do 31. 12. 2019
Úrokový výnos	13
Provize za zprostředkování investice	-3 076

18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky, došlo k vydání investičních akcií a snížení závazku za investory. 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. Obhospodařovatel fondu neočekává ohrožení nepřetržité činnosti fondu v průběhu účetního období roku 2020.

Sestaveno dne: 31. března 2020



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 27. 3. 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 INDUSTRIAL SICAV a.s.**
IČO: **08031444**
Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika**

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

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

Osoby ovládající

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

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

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
ARETE Property s.r.o.	Provizní smlouva	2. 10. 2019	Úplata	Služby
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu	11. 12. 2019	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu	29. 8. 2019	Úplata	Podíl
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu	2. 5. 2019	Úplata	Podíl

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

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

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

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

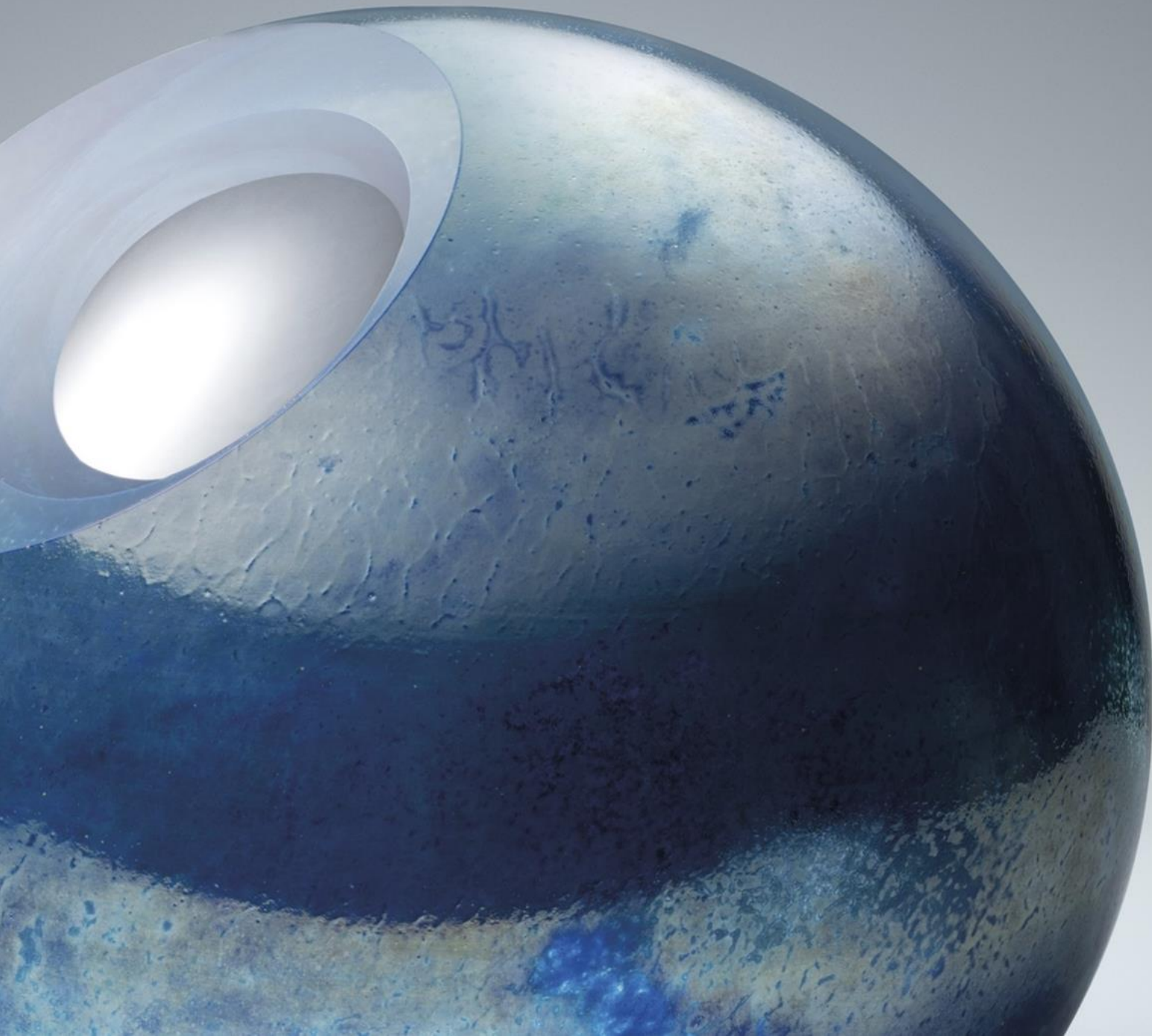
Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního 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, CFA**
Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele**
Dne: **31. 3. 2020**



ARETE
INDUSTRIAL