



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

ARETE INDUSTRIAL



VÝROČNÍ ZPRÁVA

fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

Za účetní období

od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023

Česká republika

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

nám. 14. října 642/17

150 00 Praha 5

Česká republika

www.arete.eu

+420 226 808 901

info@arete.eu



Seznam použitých pojmů a zkratk

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

AIFMR Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

ČNB Česká národní banka

Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

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

ZDP Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

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

ZoR Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů

Obsah

PREZentační část

1. Úvodní slovo	8
2. O skupině ARETE	10
3. Historie skupiny ARETE	12
4. O fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV	16
5. Základní údaje o fondu a účetním období	19
6. Makroekonomická situace	20
7. Shrnutí aktuálních výsledků fondu	30
8. Informace o předpokládaném vývoji v následujícím období	34
9. Strategie fondu	35
10. ESG a politka udržitelnosti investování ve fondu	36
11. Strategie výběru nemovitosti	39
12. Nemovitostní portfolio	40

FINANČNÍ ČÁST

13. Přehled výsledků Fondu	68
14. Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období	68
15. 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.	69
16. Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu	69
17. Vývoj hodnoty Investičních akcií	71
18. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období.	73
19. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku.	73
20. Údaje o odměňování	74
21. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu	74

22. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil	74
23. Údaje o kontrolovaných osobách	75
24. Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu	75
25. Identifikační údaje každé 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.	76
26. Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	77
27. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku Fondu	77
28. Identifikační údaje hlavního podpůrce	77
29. Ostatní informace vyžadované právními předpisy	78
30. Esg a politka udržitelnosti investování ve Fondu.	78
31. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU	78
32. Významné události v průběhu účetního období.	79
33. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy	79

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu	81
Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	85
Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu.	93
Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích	117

ARETÉ (řecky: ἀρετή)

ve svém základním smyslu znamená
„dokonalost jakéhokoliv druhu“

(Wikipedia)

ARETE INDUSTRIAL je transparentním fondem kvalifikovaných investorů ze skupiny ARETE se zaměřením na investice do logistických nemovitostí a do nemovitostí sloužících pro lehký průmysl. Fond se zaměřuje na nemovitosti generující pravidelné výnosy ve formě nájemného a zároveň také na novou výstavbu. Díky našim znalostem a zkušenostem umíme vybrat právě takové výrobní

a skladové objekty ve střední Evropě, které tvoří diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců a umožňuje maximální zhodnocení investice našich investorů. ARETE INDUSTRIAL je fondem skupiny ARETE, které bylo uděleno velmi prestižní evropské ocenění Best of the Best HOF Awards 2021 v kategorii „Best Asset Management Company“, dále ocenění CIJ Awards Czech Republic

za rok 2022 v kategorii „Best Real Estate Property Fund“ a CIJ Awards Slovakia za rok 2022 v kategorii „Best Asset Management Company“, a za rok 2023 získala ocenění CIJ Awards v kategorii „Best Real Estate Property Fund Manager of the Year“ a „Best Warehouse Development <16k of the Year“.



Best Real Estate
Property Fund
Manager
of the Year



Best Warehouse
Development <16k
of the Year



PREZentační část



1. Úvodní slovo

Fond ARETE INDUSTRIAL byl založen jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE. Je přímým pokračovatelem podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, jehož investiční cyklus se na začátku roku 2021 prodejem portfolia a výplatou velmi nadprůměrného výnosu investorům úspěšně uzavřel. Tento podfond tak následoval cestu podfondu ARETE INVEST Podfond CEE, jež úspěšně vyplatil své investory již v roce 2017.

Zásadním strategickým předpokladem všech fondů ze skupiny ARETE je preference uzavřeného investičního cyklu. ARETE INDUSTRIAL tak výrazně čerpá ze zkušeností, které jsme získali správou předchozích dvou podfondů a zároveň postupně naplňuje ambice sestavit a spravovat portfolio v hodnotě 500 mil. EUR složené výhradně z nemovitostí sloužících pro logistiku, skladování a lehký průmysl.

Pro Evropu, Českou a Slovenskou republiku nevyjímaje, bylo posledních dvanáct měsíců silně poznamenaných kombinací několika vnějších negativních faktorů – zejména válečným konfliktem na Ukrajině, pokračujícím nedostatkem některých materiálů a komponentů, vysokou cenou energií a v regionu bezprecedentně vysokou inflací, na kterou reagovaly centrální banky

razantním zvýšením úrokových sazeb.

Výše uvedené geopolitické, monetární a makroekonomické vlivy mají již od počátku letošního roku zásadní dopad na kontinuální zvyšování výnosové míry nemovitostí. Transakční aktivita v obou zemích se v roce 2023 prakticky zastavila. Přetrvávající rozdíl v cenových očekáváních mezi nabídkou a poptávkou objektivně vytváří faktickou, krátkodobou stagnaci trhu, na kterou postupně navazuje pozvolné přibývání zajímavých investičních příležitostí v závěru roku. Nová tržní situace znamenala zvýšené nároky na celý náš tým. Kromě analýzy a predikce ekonomických trendů a rizik na všech cílových trzích důkladně posuzujeme a vyhodnocujeme všechny existující i nové investiční příležitosti v průměrném objemu 200 mil. EUR. Rok 2023 byl pro nás dále definován významnou činností při formování portfolia fondu, zejména prostřednictvím výstavby nových logistických areálů. Za posledních dvanáct měsíců jsme dokončili 2 akvizice plně pronajatých průmyslových parků a úspěšně dokončili šest developerských projektů, přičemž dalších osm projektů je nyní v různé fázi rozpracovanosti [od finalizace projektu v nejbližších měsících, až po přípravu stavby a probíhající výstavbu]. Výsledkem těchto činností objem aktiv ve

správě fondu ve srovnání se zářím 2022 narostl o 44 %. Portfolio fondu meziročně navýšilo pronajimatelnou plochu na více jak dvojnásobek (k 30.9.2023 je pronajimatelná plocha ve výši 135.344 m²). Vybírané nájemné se také zdvojnásobilo, doba nájemních smluv do expirace zůstala na stabilní úrovni, cca 7,4 roku. Počet nájemníků vzrostl téměř o 40 %.

Po intenzivní přípravě jsme k 1. říjnu 2023 úspěšně implementovali ESG strategii pro fond ARETE INDUSTRIAL. Fond, jako účastník finančního trhu, se nově řídí evropským nařízením SFDR a dle článku 8 se tak fond stal tzv. „světle zeleným fondem“, který se hlásí k podpoře politiky trvalé udržitelnosti. Jsme jedním z prvních nemovitostních investičních fondů, který implementoval ESG strategii dle výše uvedené legislativy v České republice.

Fond má zajištěno dlouhodobé bankovní financování. V lednu 2023 jsme uzavřeli novou úvěrovou smlouvu s Českou spořitelnou a Slovenskou spořitelnou. Vzhledem k růstu nákladů na bankovní financování tuto kategorii financování fondu bedlivě analyzujeme a řídíme. Úroveň bankovního financování fondu držíme na nízké úrovni. K 30.9.2023 byla hodnota LTV, ukazující

podíl bankovního financování vůči hodnotě majetku fondu, na úrovni 23 %. Díky uvedenému a dále kontinuálně stabilnímu získávání zdrojů od nových investorů vstupuje fond dobře připraven a s dostatečnou finanční kapacitou do další akviziční fáze. Vzhledem k výše uvedené situaci na trhu, kterou vnímáme jako jedinečnou příležitost, bude možné nakupovat zajímavé nemovitosti do portfolia fondu již v průběhu prvního pololetí roku 2024, kdy očekáváme, že cenová očekávání prodávajících a kupujících se protnou na nové, nižší úrovni. Při zohlednění očekávaného vývoje trhu v investičním horizontu fondu by tak měly být vytvořeny předpoklady pro dosažení výkonnostních cílů fondu.

Ekonomické výhledy Evropské Centrální Banky a České národní banky očekávají pro rok 2024 snižování úrovně inflace, růst hrubých domácích produktů a postupné snižování klíčových úrokových sazeb (EURIBOR, PRIBOR). Mezinárodní poradenské skupiny z oblasti nemovitostí očekávají v příštích letech pokračující vysokou poptávku po průmyslových a logistických nájemních prostorech v Evropě. Primárním hnacím motorem by přitom mělo být uspokojení poptávky po výrobě a skladování zboží, které v souvislosti s novou globální situací musí hledat útočiště zpět v Evropě.

Náš zodpovědný přístup ke správě a řízení fondu přináší dlouhodobě investorům transparentní a důvěryhodný

investiční model. Fond ARETE INDUSTRIAL zvítězil ve velmi prestižní kategorii „Best Real Estate Property Fund Manager of the Year“ v rámci 23. ročníku CIJ Awards Czech Republic 2023. Vysoký profesní standard našeho developerského týmu dokládá další ocenění, „Best Warehouse Development <16k of the Year“ za projekt ARETE Park Valašské Meziříčí. Ocenění CIJ Awards patří mezi nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí. Udělených ocenění si nesmírně vážíme, protože jsme byli oceněni v kategoriích, kde dlouhodobě panuje nesmírně silná konkurence nejvýznamnějších evropských firem.

Hodně jsme již dokázali, ale stále je před námi ještě velký kus cesty. Na stabilních základech budeme v následujících obdobích dále stavět a doplňovat portfolio průmyslových nemovitostí, ať už dalšími nákupy výnosových nemovitostí, tak novou výstavbou nemovitostí pro bonitní nájemce.

Jsme **ARETE INDUSTRIAL**, investiční fond orientovaný na stabilitu a výkon i v nesnadných dobách. Píšeme příběhy našich nemovitostí a vážíme si důvěry našich investorů.

Důvěra pro nás znamená odpovědnost. Jsme připraveni.

V Praze, dne 31. ledna 2024



Lubor Svoboda

zakladatel a předseda
dozorčí rady



Róbert Idés

zakladatel
a místopředseda
dozorčí rady



Rostislav Plíva

při výkonu funkce
zastupující člena
představenstva



2. O skupině ARETE

Investiční skupinu ARETE jsme založili v roce 2014 se strategií zaměřenou na investice do nemovitostí prostřednictvím regulovaných investičních fondů. Jsme tým realitních profesionálů s mnohaletými mezinárodními zkušenostmi.

K prokázání naší schopnosti investovat, spravovat a prodávat portfolia se ziskem, byl jako první podfond založen ARETE INVEST CEE v roce 2015. Rezidenční portfolio bylo pořízeno v roce 2015, restrukturalizováno, prodáno a podfond uzavřen v roce 2017. V rámci pokračování po úspěchu prvního podfondu

byl v roce 2016 založen druhý podfond zaměřený na investice do průmyslových aktiv. Investiční období tohoto podfondu bylo ukončeno a kompletní portfolio bylo v roce 2021 odprodáno. Oba uvedené podfondy byly vždy nejvýnosnějšími nemovitostními produkty na českém trhu. Druhý fond a třetí investiční produkt skupiny, ARETE INDUSTRIAL, byl založen a od roku 2020 také otevřen investorům za účelem pokračování v úspěšné strategii při investování do stejné třídy aktiv – logistických a výrobních nemovitostí, přičemž objem spravovaných aktiv by měl být čtyřnásobný.

Cílem skupiny ARETE je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků prostřednictvím investic do logistických nemovitostí a nemovitostí sloužících pro lehký průmysl.

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

Filozofie skupiny ARETE stojí na 4 základních pilířích:



Jednoduchost



Odbornost



Otevřenost



Hmatatelnost



3. Historie skupiny ARETE



Best Asset Management Company



Best Warehouse Development > 10 000 m²



Best Asset Management Company



Best Asset Management Company



ARETE INDUSTRIAL SICAV Best Real Estate Property Fund



Best Real Estate Property Fund Manager of the Year



Best Warehouse Development -16k of the Year

ARETE INVEST Podfond CEE

Vytvořen v prosinci 2014

Portfolio nakoupeno v průběhu roku 2015

Portfolio prodáno v roce 2016

Podfond vymazán ze seznamu ČNB v srpnu 2017



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 téměř 300 bytů 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 39 % p.a.. V průběhu roku 2017 došlo k vyplacení investorů a podfond byl vymazán ze seznamu ČNB v 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

Portfolio nakoupeno v letech 2016-2017

Portfolio rozšířeno vlastní výstavbou v letech 2018-2019

Prodej portfolia podfondeu dokončen v roce 2021

Podfond vymazán ze seznamu ČNB v září 2021



Podfond ARETE INVEST CEE II byl druhým podfondem skupiny ARETE zaměřeným na nemovitosti. Na rozdíl od sesterského podfondeu ARETE INVEST CEE se od začátku zaměřuje výhradně na logistické a výrobní nemovitosti v České republice a na Slovensku. V průběhu roku 2016 podfond realizoval pět akvizic výrobních a logistických nemovitostí na území České republiky, které začátkem roku 2017 doplnil o trojici akvizic na Slovensku a v prosinci téhož roku uzavřel poslední akvizici logistické haly ve Vyškově. Podfond tak vytvořil portfolio průmyslových nemovitostí s pronajimatelnou plochou 91 850 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, které byly i přes přetrvávající problémy spojené s pandemií COVID-19 dokončeny ve stanoveném termínu a kvalitě v průběhu roku 2020. Všechny projekty byly řízeny interním týmem skupiny. Novou výstavbou ve vlastní režii podfond rozšířil nakoupené portfolio o dalších 33 750 m² pronajimatelné podlahové plochy. Po dokončení výstavby v roce 2020 je celé portfolio tvořeno 125 400 m² pronajimatelných ploch. V roce 2020 proběhlo transparentní výběrové řízení na

kupujícího uceleného portfolia podfondeu. V březnu 2021 následoval prodej portfolia podfondeu v hodnotě 113,2 milionu EUR [3 miliardy korun] společnosti Cromwell European REIT, veřejně obchodovatelnému real estate investment trustu kotovanému na singapurské burze cenných papírů. Byla provedena řádná výplata jistin a výnosů všech investorů podfondeu a zároveň byly zcela vypořádány všechny závazky z bankovního financování. Byl dodán a vyplacen celkový průměrný hrubý výnos 11 % p.a., přičemž ale investoři, kteří upsalí investiční akcie podfondeu v první vlně, dosáhli hrubého výnosu investice přes 20 % p.a.

4. O fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV

Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV byl založen jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE. Zaměřuje se výhradně na investice do kvalitních výrobních a logistických nemovitostí se stabilním výnosem, které navíc mají rozvojový potenciál. Portfolio doplňuje také o novou výstavbu pro zvýšení celkového výnosu. V rámci plně integrovaného manažerského přístupu pro celý investiční cyklus nemovitosti v portfoliu aktivně spravuje a rozvíjí s cílem udržitelně zvyšovat jejich výnos.

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. 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. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s byl do seznamu investičních fondů s právní subjektivitou vedeném ČNB zapsán dne 15. 03. 2019. Hlavním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovensko doplněné o další země střední Evropy.

ARETE INDUSTRIAL do portfolia pořizuje především dokončené a obsazené logistické a výrobní nemovitosti generující stabilní výnosy, které postupně doplňuje o vlastní výstavbu. Nákupy pozemků pro další výstavbu představují pouze doplňkové investice.

Cílem fondu je vybudovat stabilní, diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců v hodnotě 500 milionů EUR tvořené více než 300.000 m² pronajímatelných ploch výrobních a skladových hal.

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

Fond se také zaměřuje na plnění nejnovějších environmentálních podmínek a standardů a věnuje maximální pozornost otázce dlouhodobé udržitelnosti. Například v rámci výstavby nových parků je standardem instalace obnovitelných zdrojů energie a samozřejmostí je také

postupná certifikace BREEAM všech parků v portfoliu fondu. Pro nájemce parků jsou významné také další komponenty celkového ESG investování.

Fond je plně licencován, regulován a dozorován Českou národní bankou, regulován je také v rámci EU AIFMD. Fond je řádně notifikován u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA) a Národné banky Slovenska (NBS) pro nabízení na území Německa, Rakouska a Slovenska.

V účetním období byly z majetku Fondu hrazeny zejména akvizice průmyslových a logistických parků v ČR a na Slovensku, investice do nemovitostí formou pohledávek, zápůjček a úvěrů za účelem dosažení úrokového výnosu.

Fond ve vykazovaném období pokračoval v činnosti z předchozích let, tedy nákupem a výstavbou průmyslových a logických parků v ČR a na Slovensku.



5. Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

IČO

080 31444

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

Winstor investiční společnost a.s.

IČO obhospodařovatele

083 15 868

Sídlo obhospodařovatele

Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Poznámka

Obhospodařovatel je k 30. 6. 2021 oprávněn přesáhnout rozhodný limit.

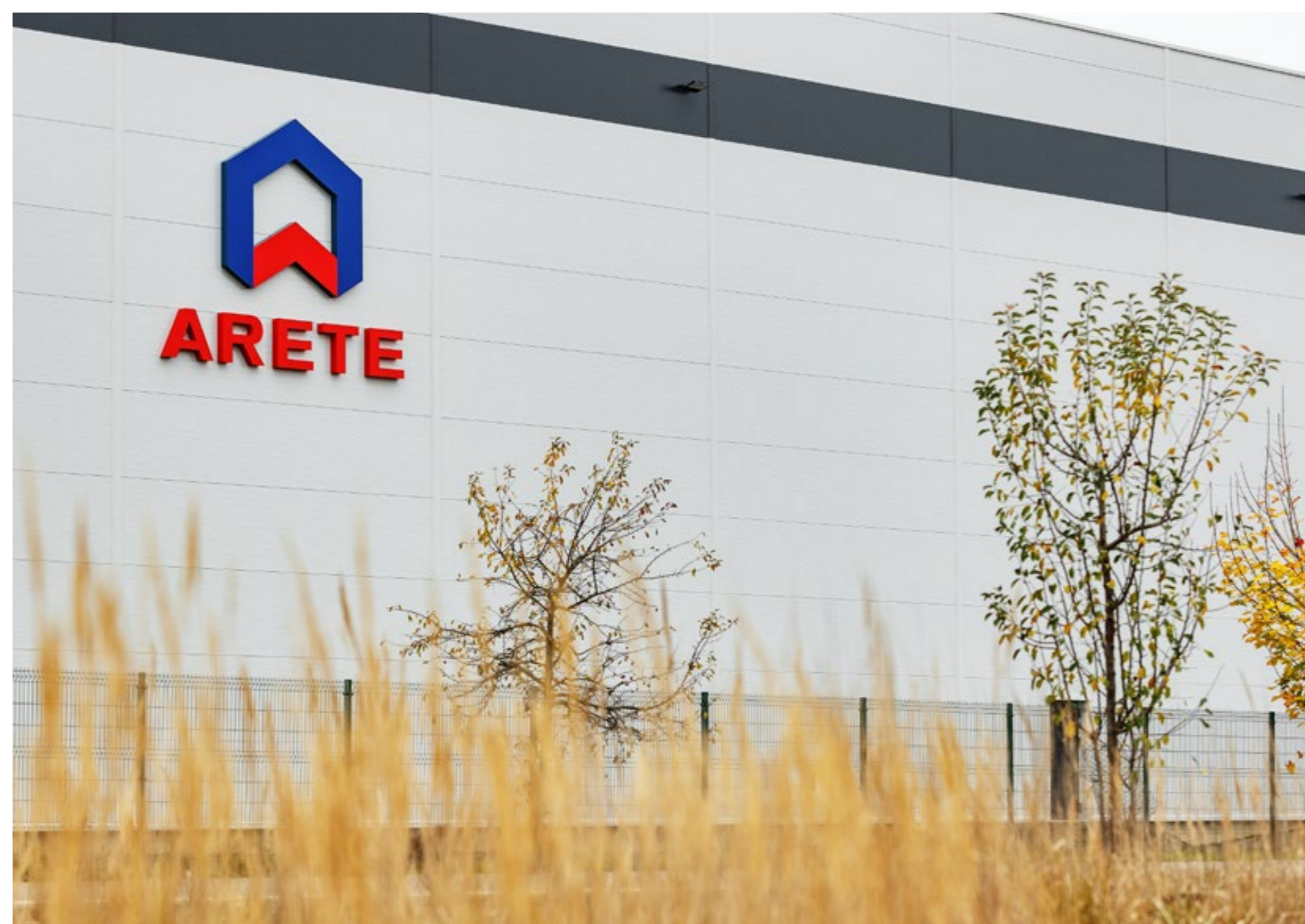
Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace

ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF

Účetní období fondu

1. 10. 2022 – 30. 9. 2023

dále také jako („Fond“)



6. Makroekonomická situace

Klesající, ale stále nekomfortně vysoká míra inflace v kombinaci s vysokými úrovněmi úrokových sazeb a rostoucími výnosy dluhopisů na primárním trhu představuje nepříznivou makroekonomickou situaci pro nemovitostní trh. Náklady na kapitál za poslední rok výrazně vzrostly a zůstávají vysoké. Na druhé straně ekonomická aktivita je slabá (měřená PMI indexy nebo jako HDP). Míra inflace na úrovni eurozóny, České či Slovenské republiky vykazuje klesající trend, avšak nominální úrokové sazby zůstávají rigidní, čímž

dochází k tlaku na růst reálných úrokových sazeb a k tlaku na pokles celkové ekonomické aktivity. Ekonomická aktivita reflektovaná v PMI indexech (PMI-m, 43,4 v 09/2023) poukazuje na kontrakci. Zároveň pozorujeme poměrně nízký meziroční růst HDP v eurozóně (Q3 2023 0,1 %). Trh práce zůstává na úrovni eurozóny robustní a míry nezaměstnanosti jsou v historickém kontextu relativně nízké, tudíž jsou zdrojem inflačního tlaku. **Uvedené faktory způsobily tlak na cyklický pokles cen nemovitostí – nižší vstupní**

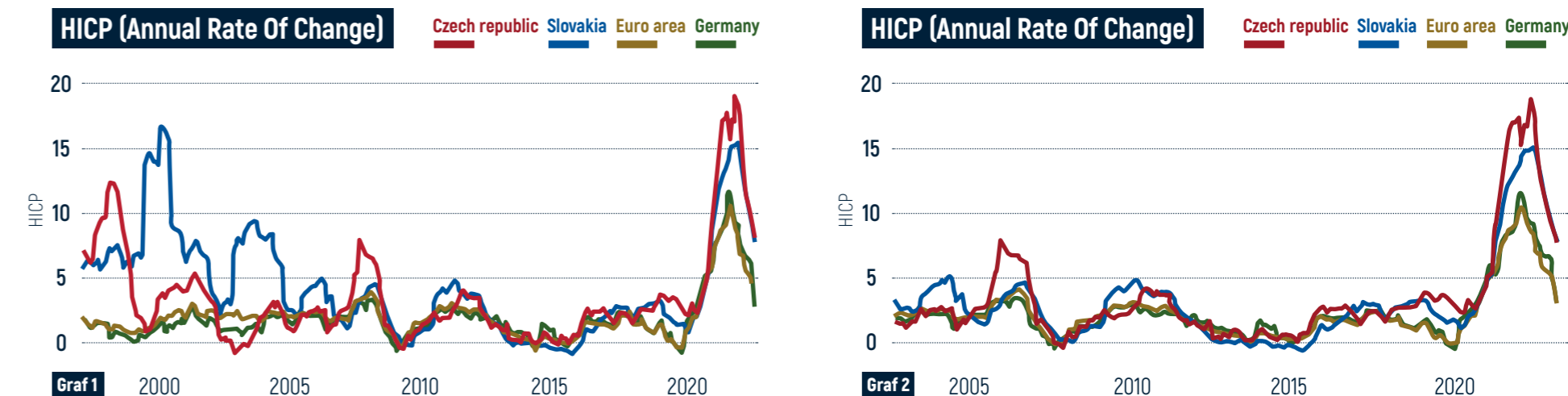
ceny – díky čemuž na trhu vznikají atraktivní investiční příležitosti. Očekávanou apreciaci hodnot nemovitostí umocňuje zmíněný (pozorován a nadále předpokládán) ke komfortním úrovním klesající trend míry inflace umožňující snižování úrokových měr, který historicky byl podpůrnou silou pro ekonomiku a trh nemovitostí.

(Tabulka 1) Popis základních ekonomických ukazatelů, výnos vládních dluhopisů a prime yield průmyslových nemovitostí

	Eurozóna		Německo		Česko		Slovensko	
	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2022	Q3 2023
Prime Yield Industrial*	4,5 %	5,1 %	3,6 %	4,3 %	4 %	5 %	5,25 %	6,25 %
PMI za manufakturu	48,4	43,4	47,8	39,6	44,7	42	-	-
HDP	2,4 %	0,1 %	1,2 %	-0,4 %	1,4 %	-0,6 %	1,3 %	1,1 %
Nezaměstnanost	6,7 %	6,5 %	3,1 %	3 %	2,3 %	2,7 %	6,0 %	5,8 %
Míra inflace	9,9 %	4,3 %	10,9 %	4,3 %	18 %	6,9 %	13,6 %	9 %
Výnos vládního dluhopisu (10Y)	3,0 %	3,66 %	2,12 %	2,85 %	5,38 %	4,75 %	3,38 %	4,13 %

Zdroj: Eurostat, Investing, C&W, ECB, Tradingview, Prime Yield Industrial = Europe overall, not Eurozone*

(Graf 1 a 2) Meziroční míra inflace podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (1997-2023) a (2005-2023)



Zdroj: vlastní zpracování podle dat z Eurostatu

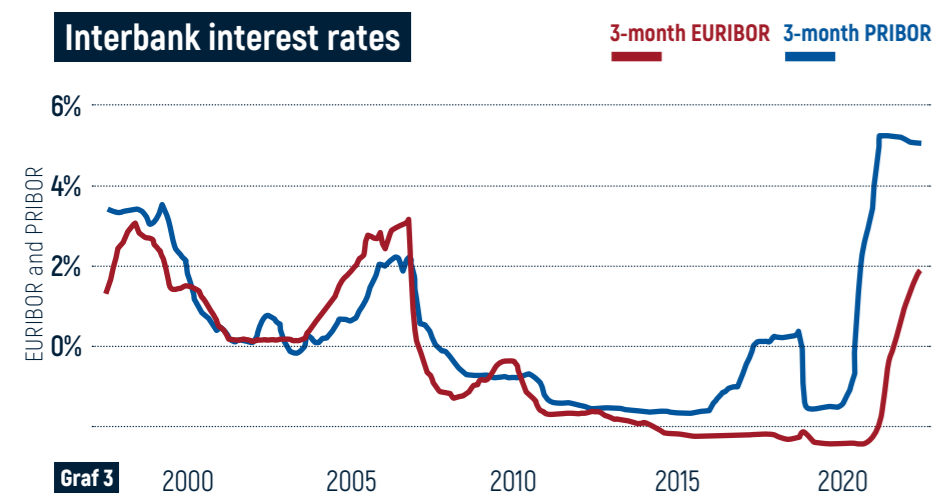
Graf 1 a 2 popisují vývoj Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HISC) v České republice, Slovenské republice, eurozóně a Německu. Slovensko zažilo na přelomu tisíciletí obdobné míry inflace jako v roce 2023, míra inflace v České republice, eurozóně a Německu byla v období 2022-2023 za

posledních 20 let bezprecedentní. V průběhu roku 2023 byla meziroční míra inflace sice na ústupu, avšak ceny zboží a služeb zůstávají vysoké. Jejich růst zpomaluje zejména díky poklesu cen energií, který je volatilní a proto rizikový. Každopádně lze očekávat normalizaci procesu inflace –

další pokles míry inflace s jejím příznivým účinkem na tržní sentiment. Klesající míra inflace bude postupně vést k uvolnění finančních podmínek historicky podporujících růst cen aktiv.

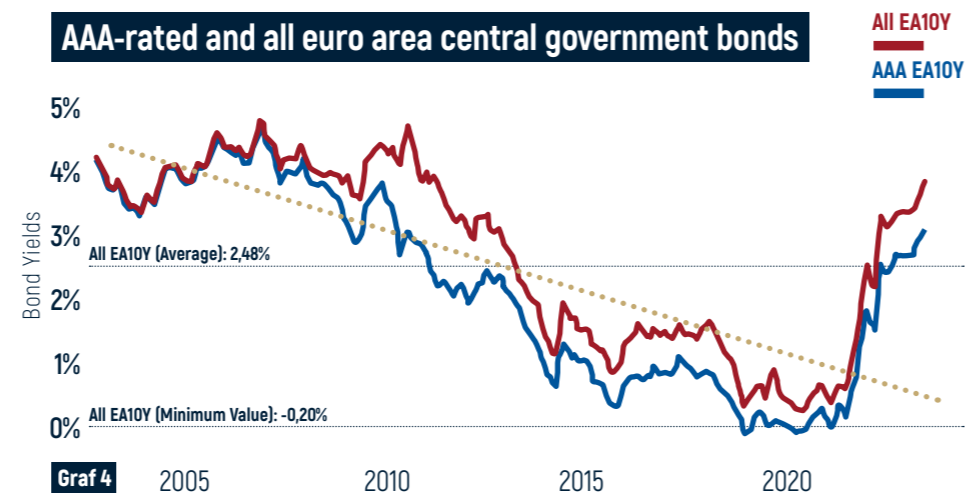
Makroekonomická situace

(Graf 3 a 4) Krátkodobé mezibankovní úrokové míry Euribor a Přibor a výnosy vládních dluhopisů v eurozóně (rating AAA vyjadřuje nejnižší kreditní riziko)



Graf 3

Zdroj: vlastní zpracování podle dat z Eurostatu



Graf 4

Ke konci roku 2023 se jeví klesající míra inflace jako pozitivní zpráva z hlediska tržního sentimentu. Avšak její důsledky reflektující se i v rostoucích nákladech na kapitál zůstávají. Jak vidíme na Grafu 3 a 4, mezibankovní úrokové míry Euribor a Přibor zůstávají nadále vysoké a bezprecedentní tempo růstu jejich křivek je reakcí na růst úrokových sazeb ECB

a ČNB. Nehledě na normativní debatu o efektech rostoucích úrokových sazeb centrálních bank na míru inflace, zůstává faktem, že komerční banky si navzájem půjčují za vyšší úrokové sazby, což následně reflektují i v sazbách svých aktivních obchodů (pozorujeme růst hypotečních sazeb, růst sazeb na úvěrech pro korporace, růst sazeb na půjčky a podobně).

Zároveň pozorujeme rostoucí výnosy vládních dluhopisů primárního trhu. Tempo jejich nárůstu je bezprecedentní a rostou z nízkých úrovní (2020-2021). Konstatujeme, že efektem restriktivní měnové politiky je růst ceny peněz a tlak na růst nákladů na kapitál.

(Tabulka 2) Úroveň a změna ukazatelů měnové politiky a finančního trhu (ke konci referenčního období, MRO* (main refinancing operations))

Instrument	3Q 2021	3Q 2022	3Q 2023	2023 vs. 2021	2023 vs. 2022
ECB (MRO*)	0,25 %	1,5 %	4,75 %	+450 bodů	325 bodů
ČNB (2T Repo)	0,75 %	7 %	7 %	+625 bodů	0 bodů
Euribor 3-m	-0,55 %	1,01 %	3,88 %	+443 bodů	+287 bodů
Přibor 3-m	1,11 %	7,25 %	7,09 %	+598 bodů	-16 bodů
Vládní dluhopisy (AAA, eurozóna, 10Y)	-0,29 %	1,86 %	2,76 %	+305 bodů	+90 bodů

Výnosy vládních dluhopisů eurozóny s maturitou 10 let a kreditní kvalitou AAA začaly výrazně růst již před prvním nárůstem hlavní úrokové sazby ECB (07/2022, vertikální přírůstek v Grafu 5), protože jejich výnos odráží nejen úroveň úrokové sazby v daném čase, ale i její očekávání a časovou prémii (term premium). Při pohledu na Graf 6 vidíme, že výnosová křivka výrazně rostla meziročně již v roce 2022

a k 3Q 2023 její meziroční růst zpomalil. Zároveň pozorujeme k 3Q 2023 inverzi výnosové křivky, která je často popisována jako signál poukazující na možnou recesi. Pozitivní je, že další zhoršení finančních podmínek je v kontextu klesající míry inflace málo pravděpodobné. Zároveň, ekonomická aktivita zůstává díky robustnímu trhu práce poměrně stabilní a v případě výraznějšího poklesu ekono-

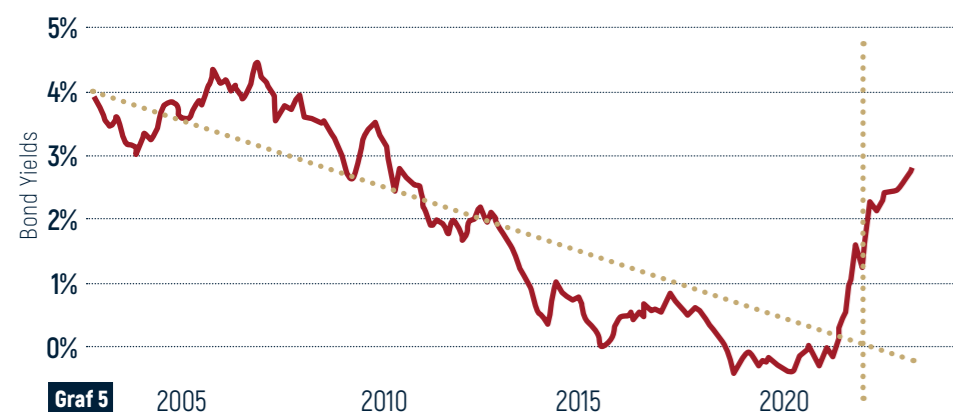
mické aktivity lze očekávat vyvážení ekonomického rizika uvolněním finančních podmínek. Jinými slovy, centrální banky mají dostatek prostoru pro snižování úrokových sazeb a podporu ekonomického růstu – faktorů pozitivně asociovaných s cenami nemovitostí.

Makroekonomická situace

(Graf 5 a 6) Vývoj výnosu dluhopisů (AAA, vládní, 10Y, eurozóna) a vývoj výnosů vybraných maturit (1, 2 a 10)

AAA-rated euro area central government bonds

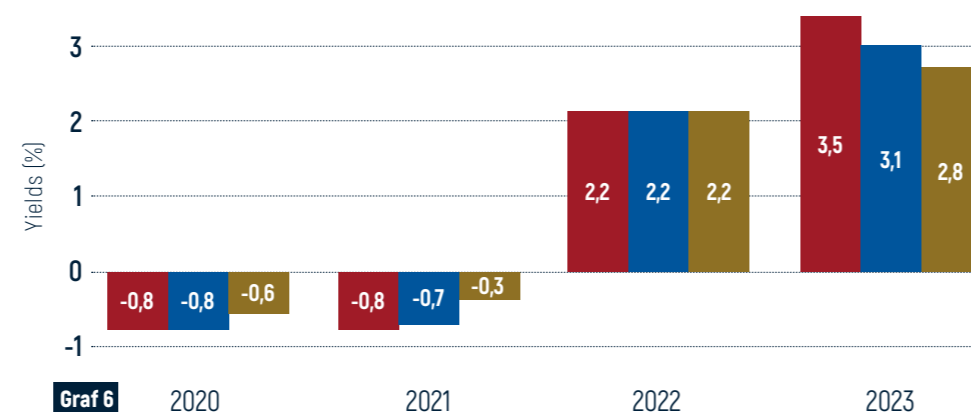
(vertical line = first hike +0,5 p.p by ECB, 07/2022)



Zdroj: vlastní zpracování podle dat z Eurostatu

AAA-rated euro area central government bonds

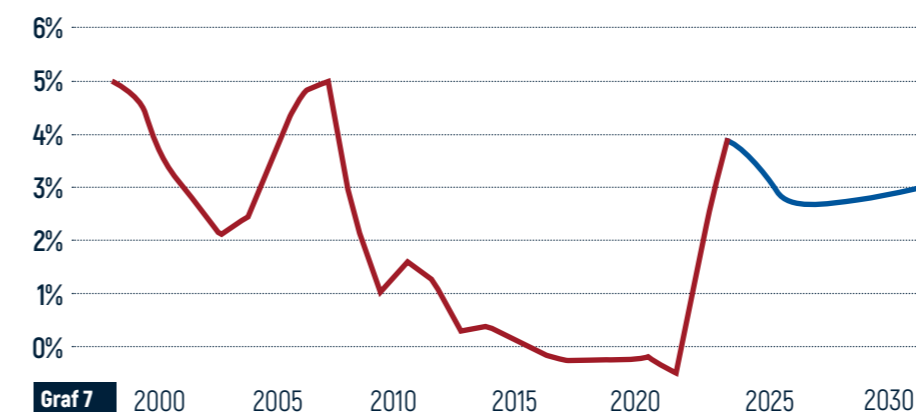
Maturity: 1 year Maturity: 2 years Maturity: 10 years



(Graf 7) Historická a finančními trhy předpokládaná (na základě forwardové křivky) trajektorie mezibankovní úrokové sazby Euribor 3-m

Euribor 3-m and Euribor 3-m Forward Curve (Average)

Euribor 3-m Euribor 3-m Forward Curve



Zdroj: vlastní zpracování podle dat z Eurostatu (Euribor historický vývoj) a Chatham Financials (Euribor forwardová křivka)

Výše popsaná makroekonomická situace poukazuje na výrazný meziroční nárůst nákladů na kapitál k Q3 2023 (a zejména v perspektivě posledních dvou let). Rostoucí výnosy vyžadované investory za nákup „bezrizikových dluhopisů“ reflektují vysokou cenu peněz (Euribor 3-m), momentálně relativně vysokou očekávanou cenu peněz (forwardová křivka Euriboru 3-m) a/nebo růst rizika během životnosti dluhopisu (term premium). Nehledě na přesnou kvantifikaci faktorů dluhopisového výnosu, je zřejmé, že dluhopisový trh reflektuje relativně vysoké

náklady na kapitál a v daném duchu i investory momentálně kompenzuje. Máme za to, že dostatečná kompenzace investorů za investování do aktiv s jistým rizikovým profilem by měla být reflektována dodatečným výnosem, protože racionální investor vyžaduje s rostoucím rizikem rostoucí výnos. V kontextu nemovitostí lze dosáhnout daného výnosu na úrovni příjmu, který dané aktivum generuje, anebo očekávaným růstem kapitálové hodnoty aktiva, která je funkcí relativně nízké vstupní ceny. Vzhledem k faktu, že možnosti genero-

vání výnosu na úrovni příjmu jsou pozitivně závislé zejména na inflaci (která momentálně vykazuje klesající trend, a od jiných faktorů abstrahujeme) další výnosy lze dosáhnout při nakupech aktiv za atraktivní (relativně nízké) ceny (jinými slovy, zejména v období relativně vysokých prime yieldů). V další části textu se proto blíže podíváme na vývoj prime yieldů a kapitálové hodnoty průmyslových nemovitostí.

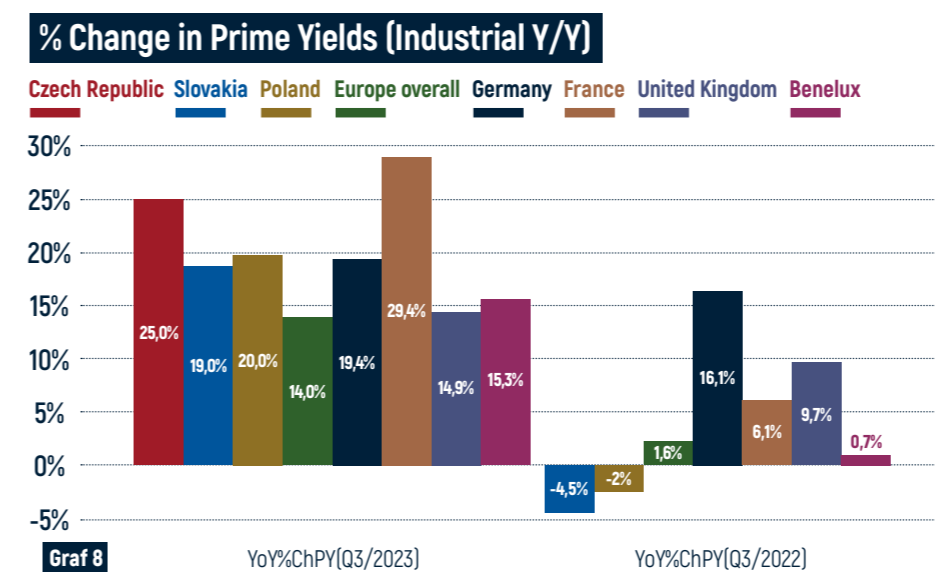
Makroekonomická situace

[Tabulka 3] Vývoj výnosové míry industriálních nemovitostí (industrial prime yield)

	Evropa	Francie	Německo	Česko	Polsko	Slovensko
2023 Q3	5,12 %	4,53 %	4,30 %	5,00 %	6,00 %	6,25 %
2023 Q2	5,06 %	4,53 %	4,15 %	5,00 %	5,90 %	6,25 %
2023 Q1	5,07 %	4,28 %	4,15 %	5,00 %	5,70 %	6,00 %
2022 Q4	4,88 %	3,90 %	4,00 %	4,50 %	5,20 %	5,50 %
2022 Q3	4,49 %	3,50 %	3,60 %	4,00 %	5,00 %	5,25 %
2022 Q2	4,18 %	3,28 %	3,10 %	4,00 %	5,00 %	5,25 %
2022 Q1	4,12 %	3,03 %	3,00 %	3,75 %	4,70 %	5,25 %

Zdroj: Cushman&Wakefield

[Graf 8] Procentuální meziroční změna prime yieldů (k 3Q 2023 a 3Q 2022)

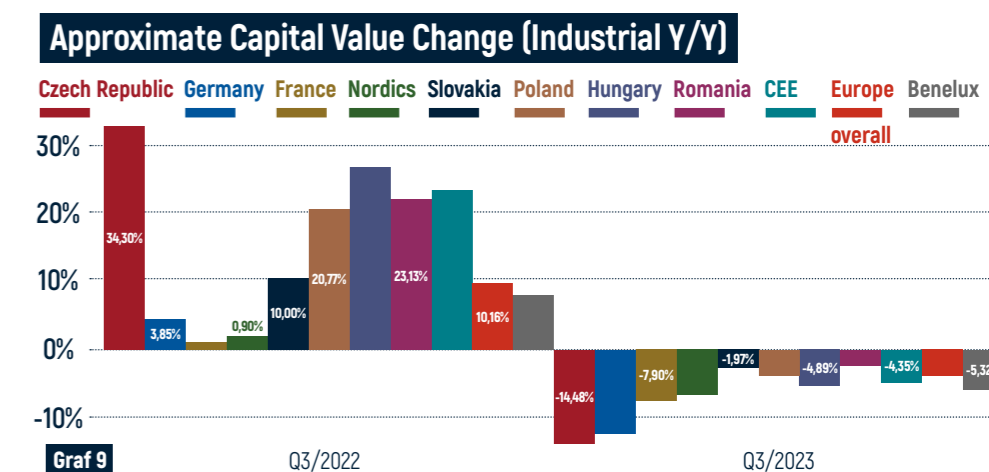


Zdroj: vlastní zpracování podle dat C&W

Jak je patrné z Tabulky 3 a Grafu 8, v průběhu rok 2023 pozorujeme významné meziroční nárůsty prime yieldů industriálních nemovitostí, jinými slovy tlak na pokles hodnoty nemovitostí. Na úrovni Evropy prime yield vzrostl zhruba o 14%. Z tabulky a grafu je zřejmé, že tlak na růst zmíněných výnosů nastal meziročně v Německu, Francii a Velké Británii již k Q3 2022, naopak u trhů s nižším objemem transakcí (včetně České republiky a Slovenska)

dochází k růstu prime yieldů se zpožděním. Podle Grafu 9 k 3Q 2023 meziročně klesala kapitálová hodnota průmyslových nemovitostí napříč všemi porovnanými zeměmi, zároveň je patrná rozdílná dynamika meziroční změny kapitálové hodnoty k Q3 2022 (CEE vs. západní trh). Trhy západní Evropy k Q3 2022 reflektovaly slabnoucí dynamiku růstu kapitálové hodnoty, naopak v CEE dynamika růstu kapitálové hodnoty odrážela podstatně

[Graf 9] Změna kapitálové hodnoty (implikovaná dynamikou růstu nájemného a prime yieldů), procentuální změna prime yieldů je vypočtena jako % vůči bázi, nejedná se proto o změnu v procentuálních bodech



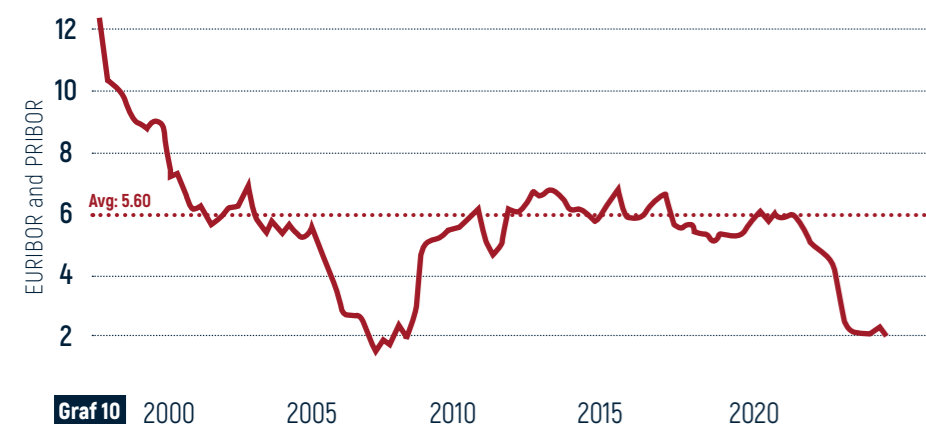
Zdroj: vlastní zpracování podle dat C&W

výraznější nárůsty. Máme za to, že kumulované poklesy hodnot jsou na trzích západní Evropy výraznější v porovnání s regionem CEE. Proto jsou investiční příležitosti. S největší pravděpodobností zároveň lze očekávat tlak na prime yield na méně rozvinutých trzích jinými slovy – možno očekávat možnost ještě atraktivnější vstupní ceny.

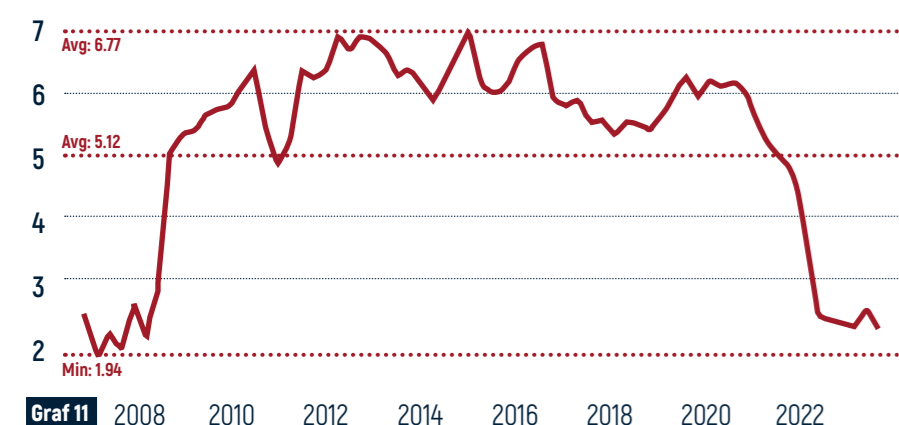
Makroekonomická situace

(Graf 10, 11, 12 a 13) Historický vývoj rizikové prémie (Česko, průmyslové nemovitosti, 1998–2023), historický průměr rizikové prémie a vývoj rizikové prémie od roku 2007. Vývoj cen komerčních nemovitostí v rámci Evropy (podle Green Street Indexu) a jejich meziroční změna.

Risk Premium (CZ, Industrial Prime Yield over DE10Y)

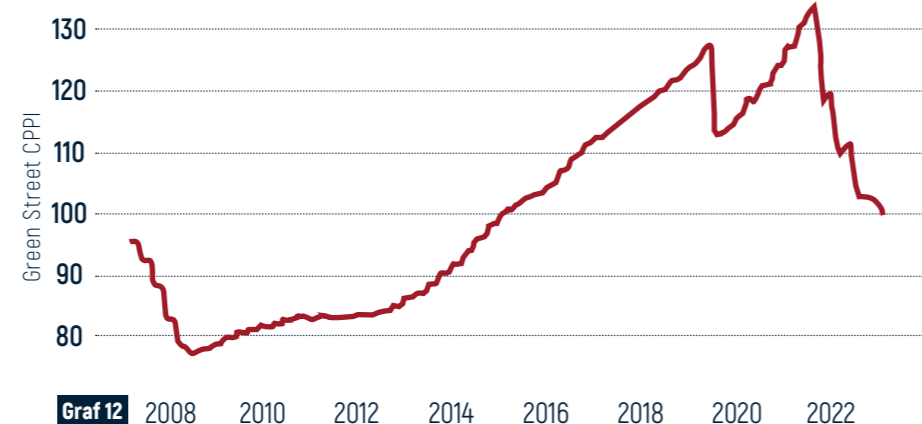


Risk Premium (CZ, Industrial Prime Yield over DE10Y)

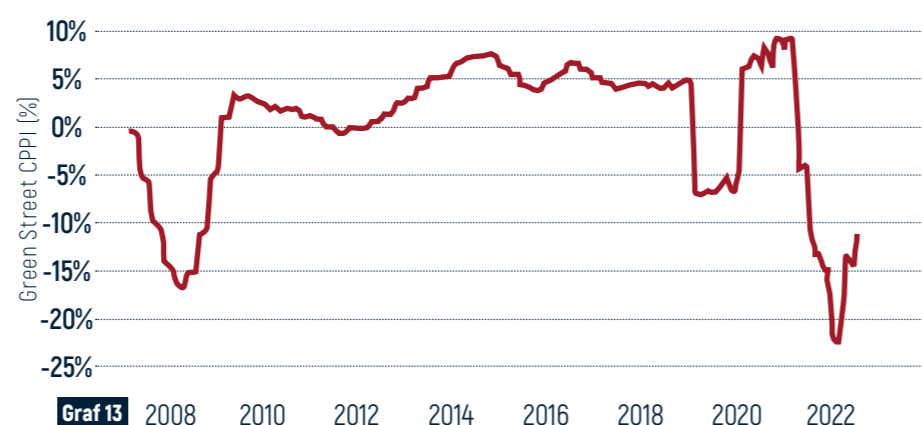


Zdroj: vlastní zpracování podle dat Fred, Green Street a interní data

Commercial Property Price Index



Commercial Property Price Index Y/Y



Index cen komerčních nemovitostí (podle Green Street) zaznamenal svůj vrchol v průběhu Q2 2022 a meziročně začal klesat od Q3 2022. Tempo poklesů je výrazné a index lze považovat za indikátor slábnoucího sentimentu i v prostoru průmyslových nemovitostí (ukazuje směr trhu jako celku). Je zároveň zřejmé, že vývoj napříč jednotlivými sektory komerčních nemovitostí není jednotný a výhodnost investice do nemovitostí závisí i na sektorových fundamentech a schopnosti identifikovat hodnotu.

Zároveň máme za to, že při momentálních nákladech na kapitál, úrovni dluhopisových výnosů a relativně slabé ekonomické aktivitě nejsme dostatečně kompenzováni při úrovni prime yieldu kolem 5 % v ČR a 6,25 % v SR. Prémie za riziko investování do průmyslových nemovitostí v ČR (počítaná jako rozdíl prime výnosu českých průmyslových nemovitostí a 10 letého výnosu dluhopisu nejvyšší kreditní kvality v eurozóně) je momentálně na historicky jedné z nejnižších úrovních. Zároveň je i samotná hodnota pri-

me yieldu (ČR, průmyslové nemovitosti) pod úrovní 5,75 % spíše výjimkou než pravidlem (od roku 2006 se vyskytovala z hlediska frekvence jenom na úrovni 13%, resp. 87% pozorování vykazovalo prime yield na úrovni vyšší než 5,75%). **Tlak na prime yield se proto jeví jako pravděpodobný a bude pro nás znamenat investiční příležitost, ze které mohou investoři benefitovat.**

Zdroje dat:

Tabulka 1: Eurostat, Investing, C&W, ECB, Tradingview, CSO

Graf 1 a 2: Eurostat

Graf 3 a 4: Eurostat

Tabulka 2: ECB, Eurostat, ČNB

Graf 5 a 6: Eurostat

Graf 7: Eurostat a Chatham Financials

Tabulka 3: C&W Report DNA of Real Estate

Graf 8 a 9: C&W Report DNA of Real Estate

Graf 10, 11, 12 a 13: FRED, Green Street a interní data

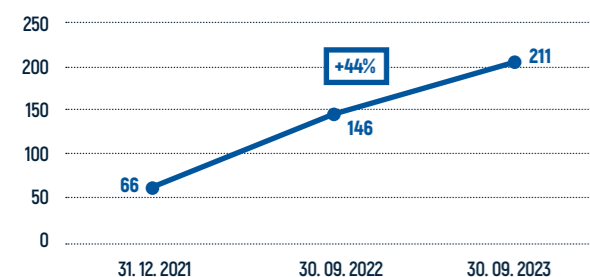
7. Shrnutí aktuálních výsledků fondu

Klíčové ukazatele aktuálních výsledků fondu

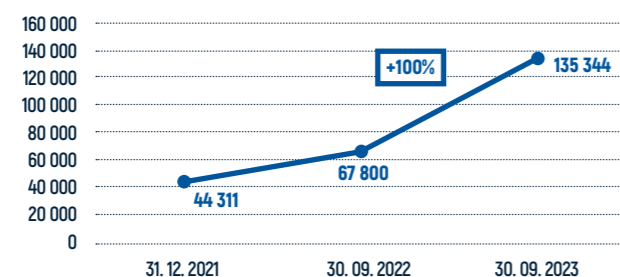
211 mil. EUR	23,18 %	135 tis. m ²	100 %	13	11	7,4
AUM	LTV	pronajímatelné plochy	obsazenost	počet nájemců (stojící)	počet assetů	WAULT

AUM vypočteno jako hrubá aktiva Fondu vyjádřená v tržní hodnotě se zahrnutím externích zdrojů financování

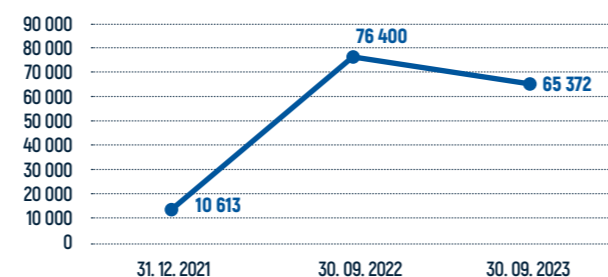
Aktiva ve správě (m EUR)



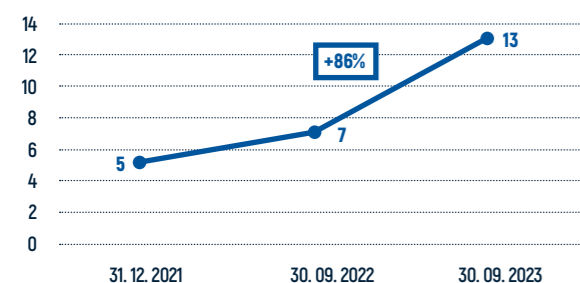
Pronajímatelná plocha (stojící, m²)



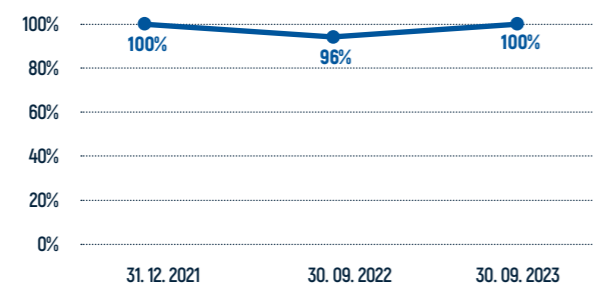
Pronajímatelná plocha (ve výstavbě, m²)



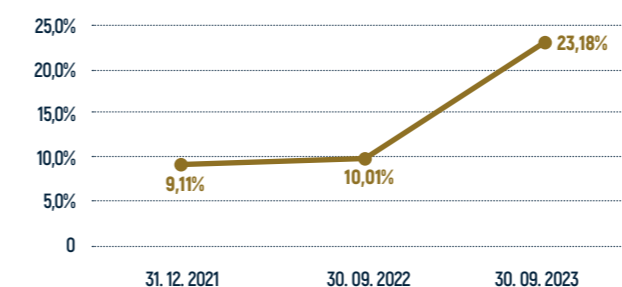
Počet nájemců (stojící)



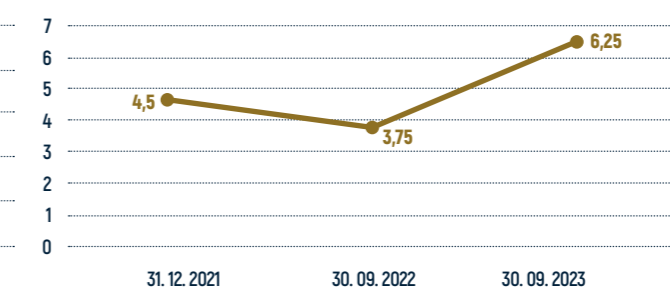
Obsazenost pronajímatelné plochy (stojící, %)



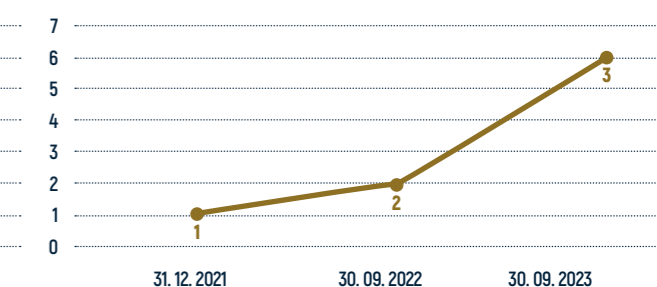
LTV



Loan to Maturity



BREEAM



I přes komplikovanou makroekonomickou situaci tým správy portfolia velmi aktivně pracoval na rozvoji portfolia. Podle plánu došlo ke dvěma nákupům výnosových nemovitostí a zahájení dosud největší výstavby v rámci portfolia fondu. Za zmínku stojí především nákup výrobního areálu společnosti AAS Automotive s.r.o. formou sale and leaseback nedaleko středočeských Milovic a akvizice moderního logistického parku nedaleko Dunajské Středý, kde plánujeme v dohledné době zahájit expanzi. Vedle pokračující modernizace výrobního a skladovacího areálu v průmyslové zóně Plzeň Borská pole, byla zahájena nová výstavba v průmyslové zóně Rokycany přímo u dálnice D5. Po plánovaném dokončení na konci roku 2023 bude necelých 30 tisíc metrů čtverečních prémiových nájemních ploch v moderním průmyslovém parku předáno bonitnímu nájemci, kterým bude skupina Duvenbeck.

Objem aktiv ve správě fondu ve srovnání s koncem hospodářského roku 2022 narostl o 44 %. Do růstu hodnoty přispěly především realizované a postupně dokončované developerské projekty – nová hala v rámci průmyslového parku ARETE Park Rokycany I pro společnost Raben, revitalizace brownfieldu a výstavba nových prémiových výrobních a skladovacích prostor pro společnost GIENGER v rámci areálu ARETE Park Plzeň, Borská pole a dokončení výstavby nové haly pro průmyslový park ARETE Park Valašské Meziříčí, jejíž nájemcem je firma DB Schenker. Portfolio fondu meziročně narostlo na více než dvojnásobek pronajímatelné plochy, tedy přes 135 tisíc m². Ve výstavbě je zároveň dalších více než 65 tisíc m². Doba nájemních smluv do expirace zůstala na stejné úrovni. Počet parků v portfoliu fondu vzrostl téměř o 40 % na 11, počet nájemců o více než 80 % na 13. 6 parků má certifikaci BREEAM, u ostatních je

získání certifikace v procesu. Veškerá pronajímatelná plocha je plně obsazena. Zadluženost fondu se drží na nízkých 22,5 % a splatnost úvěrů je více než 6 let.

V září 2023 jsme byli nuceni reflektovat vývoj nemovitostního trhu včetně pohybu výnosové míry logistických areálů (industrial prime yield), která má zásadní dopad na aktuální tržní ocenění již existujících nebo nově stavěných nemovitostí. Jak je detailně analyzováno v kapitole Makroekonomická situace, specificky Tabulka 3 a Graf 8, v průběhu 2023 pozorujeme meziroční nárůst prime yieldů a s tím spojený tlak na pokles hodnoty nemovitostí. Renomovaný znalec CUSHMAN & WAKEFIELD připravil ocenění portfolia dle mezinárodních profesních standardů (pravidla RICS). Přeceněním došlo ke snížení hodnoty portfolia. Je třeba zdůraznit, že se jedná o valuaci k 30. 09. 2023, tzn. nerealizovaný výnos či ztrátu k okamžiku ocenění.

7. Shrnutí aktuálních výsledků fondu

Fond se nachází teprve v polovině svého investičního cyklu, před námi je řada dalších přecenění portfolia znalcem v následujících letech. Náš přístup při ocenění je konzervativní, zjištění aktuální reálné hodnoty aktiv je pro nás důležité a umožňuje nám to anticipovat aktuální, resp. budoucí vývoj hodnoty portfolia. Rozhodující bude dosažená reálná

hodnota portfolia na konci investičního cyklu s prémiovým výnosem pro investory při samotném prodeji portfolia (celku nebo jeho částí) externím subjektům.

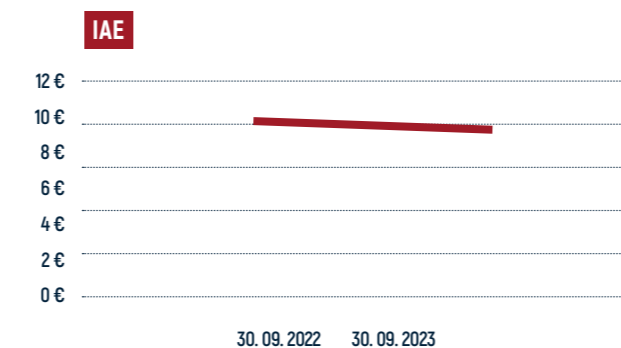
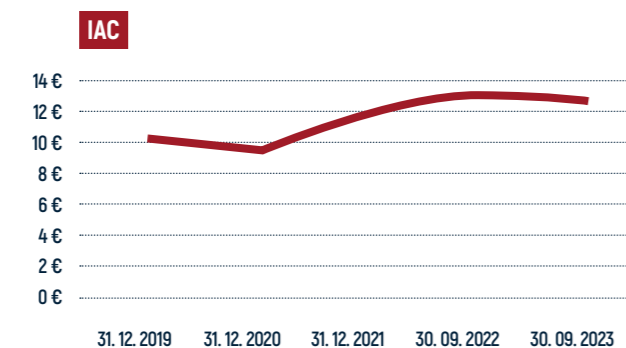
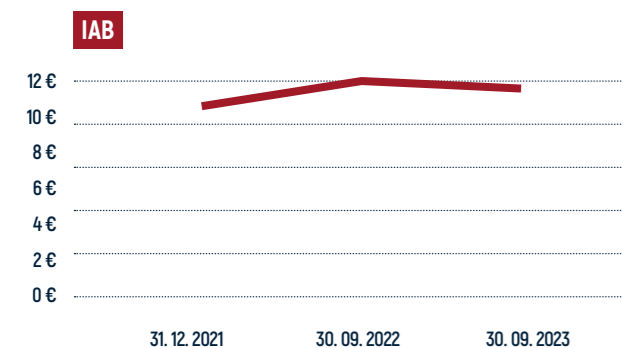
I přes kladný hospodářský výsledek z provozní činnosti (hospodářský výsledek očištěný o vliv přecenění majetku), který činil 20 mil. Kč, je celkový hospodářský výsledek

fondu vlivem nerealizované ztráty z přecenění majetkových účastí, tedy přecenění nemovitostí, a vlivem kurzových rozdílů, ztráta ve výši 109 mil. Kč.

Klíčové ukazatele za období od 01. 10. 2022 do 30. 09. 2023

tis. Kč	30. 09. 2023	30. 09. 2022
Hospodářský výsledek Fondu z provozních činností	20 105	-35 245
Nerealizovaný zisk (ztráta) z přecenění majetkových částí	-128 470	220 388
Daň z příjmů	-1 029	35
Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	-109 394	185 178

Vývoj hodnoty Investičních akcií Fondu



	30. 09. 2023	30. 09. 2022	31. 12. 2021	změna 2023 vs. 2022
IAB	11,7142 €	12,0372 €	10,8545 €	-2,68 %
IAC	12,8404 €	13,2257 €	11,9951 €	-2,91 %
IAE	9,8084 €	10,1027 €	NA	-2,91 %

Rozklad zhodnocení IAB dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,50 %
Dopad přecenění OP vlivem posunu na trhu	-3,15 %
Dopad FX	-0,03 %
Celkový roční dopad	-2,68 %

Rozklad zhodnocení IAE dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,54 %
Dopad přecenění OP vlivem posunu na trhu	-3,42 %
Dopad FX	-0,03 %
Celkový roční dopad	-2,91 %

Rozklad zhodnocení IAC dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,54 %
Dopad přecenění OP vlivem posunu na trhu	-3,42 %
Dopad FX	-0,03 %
Celkový roční dopad	-2,91 %

Velmi pozitivním potvrzením dobré práce našeho týmu v roce 2023 bylo udělení ocenění „Best Real Estate Property Fund Manager of the Year“ v rámci prestižních CIJ Awards

Czech Republic 2023. Naše skupina také zvítězila v kategorii „Best Warehouse Development <16k of the Year“, ve které porota soutěže ocenila projekt ARETE Park Valašské Mezi-

říčí. CIJ Awards je nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku.

8. Informace o předpokládaném vývoji v následujícím období

Česká republika zůstává žádanou lokalitou pro investice do nemovitostních aktiv díky mnoha faktorům, mezi něž patří např. strukturálně nižší zásoby, nízká neobsazenost, udržitelná poptávka nájemců a zdravá dynamika nájemného. Mezinárodní expertní skupiny z oblasti nemovitostí (CUSHMAN & WAKEFIELD, CBRE, atd) očekávají v příštích letech pokračující vysokou poptávku po logistických prostorách v Evropě, spojenou se zvýšenou poptávkou po zboží.

Vzhledem k blížícímu se výzvam v oblasti refinancování může přecenění vytvořit atraktivní příležitosti pro investory s finanční kapacitou a strategickou vizí.

Fond ARETE má zajištěno dlouhodobé bankovní financování. V lednu 2023 jsme uzavřeli novou úvěrovou smlouvu s Českou spořitelnou a Slovenskou spořitelnou. Úroveň bankovního financování fondu se drží na nízké úrovni, k 30.9.2023 byla hodnota podílu celkové angažovanosti vs. hodnoty portfolia (LTV) na úrovni 23 %.

Vzhledem k dostupnosti dlouhodobého bankovního financování a získávání zdrojů od nových investorů se díváme na současnou tržní situaci jako na příležitost. Věříme, že po korekcích dojde v průběhu následujícího roku ke stabilizaci

realitního trhu a objeví se řada akvizičních příležitostí. Kromě predikce tržních trendů a rizik na všech cílových trzích náš akviziční tým důkladně analyzuje jednak existující investiční příležitosti (aktuálně v objemu více než 200 mil. EUR), ale primárně se soustředí na příležitosti které, jak věříme, přijdou v příštím roce.

V případě naplnění optimistické predikce o snižování úrokových peněz a ceny peněz, předpokládáme také s tím spojené oživení transakční aktivity, následný pokles industrial prime yieldů a růst ceny nemovitostí přispívající k růstu hodnoty aktiv fondu.

Kromě toho očekáváme v následujícím roce dokončení několika signifikantních projektů pro portfolio fondu ARETE INDUSTRIAL. Ke konci roku 2023 plánujeme předání nájemci našeho dosud největšího stavebního projektu v podobě moderní logistické haly a administrativní budovy pro společnost Duvenbeck v rámci ARETE Park Rokycany II. Zároveň je těsně před dokončením a předáním nájemci nová hala pro společnost OXYMETAL v areálu ARETE Park Plzeň, Borská pole. Ve druhém kvartálu následujícího roku by měla být dokončena expanze ARETE Park Zdice, konkrétně hala pro bonitního nadnárodního nájemce, společnost Kühne & Nagel.

V prvních dvou čtvrtletích roku 2024 náš zkušený development tým plánuje dokončení dalších několika projektů. Prvním z nich by měla být expanze ARETE Park Rokycany I pro firmy Safran Cabin, která patří mezi celosvětové lídry na poli výroby interiérů letadlových kabin. Následně by měla být dokončena signifikantní expanze současných prostor v rámci ARETE Park Plzeň, Borská pole pro aktuálního prestižního nájemce, jímž je společnost Zásilkovna. V neposlední řadě je pak na konec první poloviny roku naplánováno dokončení nové haly areálu ARETE Park Valašské Meziříčí pro současného nájemce, jímž je společnost DB Schenker. Po dokončení těchto projektů dojde k celkovému navýšení pronajimatelné plochy o 65.372 m², což je navýšení o 48 %. Pro všechny tyto nově budované projekty plánujeme získání certifikace BREEAM. Zároveň budeme pokračovat v úpisu nových individuálních investorů a vyjednávání o přílivu institucionálního kapitálu do fondu ARETE INDUSTRIAL. Do nadcházejícího období máme připraveny také projekty expanze pro ARETE Park Milovice a ARETE Park Dunajská Streda, pro něž v současné době hledáme nájemce v souladu s naší investiční strategií.

9. Strategie fondu

ARETE INDUSTRIAL investuje výhradně do průmyslových nemovitostí v regionu střední a východní Evropy, přičemž klíčovými trhy jsou Česká republika a Slovensko. Investiční strategie fondu je postavena na čtyřech základních pilířích – regionální a oborová diverzifikace, investice do stabilních výnosových nemovitostí doplněná o nemovitosti s rozvojovým a developerským potenciálem, udržitelnost a stabilita výnosů prostřednictvím portfolia prémiových nájemců s kvalitním mezinárodním ratingem a pocho-pitelně i v plnění environmentálních standardů výstavby a provozování nemovitostí.

Investiční program fondu je řízen tak, aby poskytoval atraktivní, dlouhodobý investiční profil s vyváženým poměrem rizika a výnosu, přičemž výnosy jsou poháněny kombinací zhodnocení kapitálu a konzistentních příjmů. Vycházíme přitom z porozumění faktorů ovlivňujících hodnotu, včetně dynamiky lokálních trhů a charakteristik specifických pro konkrétní nemovitost. Hmatatelná povaha aktiv přitom

poskytuje stabilitu a hodnotu v nejistých makroekonomických prostředích jednotlivých zemí, ve kterých bude fond působit.

ARETE INDUSTRIAL cílí především na kvalitní logistické a výrobní haly třídy A ve střední Evropě. Fond bude dále investovat do nemovitostí třídy B s potenciálem pro povýšení na třídu A. Do portfolia bude pořizovat dokončené a obsazené průmyslové nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat o novou výstavbu pro předem zasmlouvané nájemce s kvalitním mezinárodním ratingem. Nákup vhodných pozemků pro další výstavbu bude představovat pouze doplňkové investice. Vždy však bude vyžadováno minimálně vydané územní rozhodnutí na novou výstavbu a předem jasně definovaná strategie, pro které konkrétní nájemce může být nová výstavba na pozemcích vhodná. Strategie fondu ARETE INDUSTRIAL je zaměřena na investice do průmyslových nemovitostí, které nabízejí zajímavý investiční výnos. Celková stojící pronajatá podlahová plo-

cha (standing GLA) nemovitostí v majetku fondu ARETE INDUSTRIAL k 30. září 2023 činila 135.344 m². Celková podlahová plocha ve výstavbě (development GLA) fondu ARETE Industrial k 30. září 2023 činila 65.372 m². Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky s odhadovanou možností stavby dalších zhruba 34.406 m² podlahové plochy. V souladu s investiční strategií fondu jsou na následující roky naplánovány především činnosti směřující k budování stabilního portfolia, tedy průběžné akvizice nemovitostí splňujících investiční kritéria a současné zvyšování hodnoty nemovitostí, které již v portfoliu budou. Dále pak provozní nastavení a optimalizace nákladů, integrace a konsolidace portfolia a maximální využití volných pozemků pro novou výstavbu. Zhodnocení dosahované fondem bude narůstat postupně s narůstající velikostí celého portfolia fondu.

10. ESG a politika udržitelnosti investování ve fondu

Environmental



- Minimálně 80 % portfolia fondu s certifikací BREEAM s odnocením „Very Good“.
- Fotovoltaické panely na všech střeších nemovitostí, kde je to technicky možné.
- Nulové emise skupiny ARETE nejpozději do roku 2050.
- Nulová spotřeba elektřiny vyrobené z fosilních paliv do konce roku 2050.
- Vysazení jednoho nového stromu za každých 500 m² nově vybudovaných ploch.



Social



- Jednou ročně prováděný průzkum spokojenosti nájemců a zaměstnanců skupiny.
- Pravidelná komunikace s nájemci objektů a zaměstnanci ohledně podmínek na pracovišti.
- Vytváření dostatečného množství odpočinkových prostor.
- Dlouhodobá podpora místních komunit a neziskových organizací.
- Pravidelná účast zaměstnanců na dobrovolnických aktivitách.



Governance



- Zavázání zaměstnanců k dodržování Etického kodexu skupiny.
- Zavázání dodavatelů k dodržování Etického kodexu skupiny.
- Pravidelná školení o strategii ESG.
- Prosazování a podpora politiky genderové rovnosti.



Skupina ARETE považuje zodpovědné investování za jednu ze svých klíčových priorit. Z tohoto důvodu jsme v září 2023 úspěšně implementovali ESG strategii fondu ARETE INDUSTRIAL. Jako účastník finančního trhu se řídíme evropskou směrnicí SFDR a dle článku 8 se ARETE INDUSTRIAL fond stal „světle zeleným fondem“, který se hlásí k podpoře politiky trvalé udržitelnosti. Jsme jedním z prvních realitních investičních fondů, který implementoval ESG strategii, dle výše uvedené legislativy, v České republice. V následujícím roce plánujeme dále upřesňovat, případně rozšiřovat kritéria, které zohledňujeme při investičním rozhodování, a to v souladu s evropskou legislativou.

Věříme, že implementace politiky trvalé udržitelnosti a podpora ESG přinese v dlouhodobém horizontu vyšší výnos-

nost. Odpovědný a udržitelný způsob investování přináší pozitiva nejen pro jednotlivé investory, ale i pro společnost. Je zřejmé, že zhodnocování kapitálu je možné dosahovat společensky odpovědným způsobem. Proto náš fond ARETE INDUSTRIAL posuzuje v rámci svého fungování nejen finanční, ale i sociální, environmentální a etické faktory. Z komplexního pohledu na problematiku ESG se při investiční činnosti fondu zabýváme všemi třemi písmeny ze zkratky ESG. Pod písmenem „E“ se ukrývající Environment představuje kritérium zjišťující dopad firem (v našem případě nemovitostí) na životní prostředí. V pojetí ARETE to zahrnuje zejména využívání obnovitelných zdrojů a aktivní péče o okolí našich průmyslových parků.

Zejména ve spolupráci s lokálními organizacemi v blízkosti

našich průmyslových parků a nájemci se také zaměřujeme na plnění sociálních kritérií „S“ (Social). Z nejpodstatnějších aspektů vyjmenujeme komunální a regionální rozvoj v místě nemovitostí z portfolia fondu. Druhým pilířem fondu v této oblasti je podíl spokojených nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami a posuzování a výběr nájemců z pohledu dlouhodobé udržitelnosti obchodní činnosti nájemce v regionu. Písmeno „G“ (Governance) reprezentuje kritéria odpovědného řízení společnosti. Priority v této oblasti spatřujeme zejména v plném respektování legislativních a regulatorních nařízení, férovém jednání a dodržování dalších etických standardů, které reflektuje náš Etický kodex.

Skupina ARETE podporuje udržitelnost primárně v těchto oblastech:

Environment

Snižování energetické náročnosti budov a snižování emisní stopy:

- Minimálně 80% podíl budov v portfoliu fondu ARETE INDUSTRIAL musí mít certifikaci BREEAM s hodnocením „Very Good“. Certifikace BREEAM posuzuje deset různých kategorií, které zkoumají ekonomickou, environmentální a společenskou udržitelnost.

- Fotovoltaické panely na všech střeších, které technicky vyhovují.
- Nulová spotřeba elektřiny vyrobené z fosilních paliv, a to nejpozději do konce roku 2050.
- Snižování tzv. přímých emisí skleníkových plynů. Skupina ARETE si klade za cíl dosažení nulových emisí nejpozději do konce roku 2050.

Podpora biodiverzity:

- Fond má za cíl dlouhodobě spolupracovat a podporovat organizace zabývající se ochranou biodiverzity. Podpora těchto organizací ze strany fondu spočívá především v poskytování finančních příspěvků na jejich činnost, spolupráci a konzultacích při realizaci nové výstavby.
- Fond se zavázal k vysazení jednoho stromu za každých 500 m² nově vybudovaných nájemních ploch.

Více než
80%
budov
s certifikací
BREEAM

JEDEN
vysazený strom za
každých 500 m² nově
budované plochy

NULOVÉ
emise skupiny do
roku 2050

100%
zaměstnanců
zavázaných etickým
kodexem

Více než
60%
odpadu při výstavbě
nových budov bude
recyklováno

10. ESG a politika udržitelnosti investování ve fondu

- Protekce chráněných oblastí a ohrožených druhů živočichů.

Ochrana vodních zdrojů a odpadové hospodářství

- Fond dlouhodobě pracuje na snižování a recyklaci odpadů vznikajících při výstavě budov. Minimálně 60 % odpadu z nové výstavby budov realizované skupinou bude určeno k recyklaci.

Social

Zdraví, bezpečnost a blahobyt zaměstnanců a nájemců:

- Pravidelná komunikace s nájemci objektů a zaměstnanci společnosti ohledně spokojenosti s vnitřním prostředím na pracovišti. Například ohledně vhodnosti osvětlení, cirkulace a filtrace vzduchu, dostatečných odpočinkových prostor a spolupráce v oblasti monitorování a snižování emisí CO₂, ale i dalších faktorů v oblasti udržitelnosti.
- Jednou ročně proběhnou pravidelné průzkumy spokojenosti nájemců i zaměstnanců skupiny
- Vytváření dostatečného množství odpočinkových prostor
- Fond prosazuje dlouhodobou spolupráci s nájemci, kdy

cílem fondu je uzavírání dlouhodobých nájemních smluv na dobu pět let a více a obsazenost ploch v minimální výši 90 %.

Podpora místních komunit

- Dlouhodobě podporujeme místní komunity a neziskové organizace. V uplynulém roce jsme podpořili příspěvkem ve výši sto tisíc Fotbalový klub Olympie ve Zdicích. Také jsme městu Zdice poskytly finanční dar ve výši půl milionu korun na rozvoj obce. Obdobně jsme podpořili Město Rokycany a místní spolky, a to celkovou částkou ve výši sto šedesáti tisíci korun.
- Zaměstnanci se pravidelně účastní dobrovolnických aktivit na podporu životního prostředí jako je např. výsadba stromů či úklid odpadů.
- Podpora charitativních společností: Mezi společnosti, které jsme v uplynulém fiskálním roce podpořili patří Czech Ski School Of Amputees (CSSA), která podporuje osoby s amputací dolních končetin. V rámci charitativního turnaje v plážovém volejbalu jsme dále přispěli společností ALSA, Nedoklubko a Nadační fond Šance onkoláckům.

Governance

Prosazování etických hodnot v oblasti řízení a správy

- V oblasti řízení správy se fond zavazuje k dodržování etického kodexu, a pravidel whistleblowingu. Dále má fond zavedenou politiku řádné správy a do budoucna bude spolupracovat s dodavateli, kteří rovněž dodržují Etický kodex skupiny. Zaměstnanci společnosti jsou pravidelně seznamováni a proškolení s výše uvedenými politikami a pravidly, a to včetně ESG strategie, její implementace a následným dodržováním jednotlivých kritérií.

Genderová rovnost a etika

- Fond dlouhodobě prosazuje a podporuje politiku genderové rovnosti. Obsazování pracovních pozic vychází z hlediska posouzení potřebných zkušeností, dovedností a schopností kandidáta. Při výběru také hrají roli hodnoty a pracovní návyky kandidátů, které musí být v souladu s naší firemní kulturou a etickým kodexem. Rovněž v oblasti odměňování má fond zavedenou korektní a nediskriminační politiku odměňování, tak aby byl tzv. gender pay gap roven nule.

11. Strategie výběru nemovitostí

V rámci investiční strategie se fond ARETE INDUSTRIAL zaměřuje na dlouhodobě a stabilně výnosové průmyslové a logistické parky a nemovitosti, u kterých lze vlastním developmemem tuto strategii naplnit. Obvyklá výše dílčích investic do nemovitostí nebo majetkových podílů společností vlastnicích nemovitostí činí 5–25 milionů EUR. Při výběru vhodných akvizic je v průběhu investičního procesu kladen důraz na lokalitu, kvalitu nemovitosti a ná-

jemníků, možnosti pro budoucí růst hodnoty investice a v neposlední řadě také na možnost rozšíření parku prostřednictvím další výstavby.

Výběr vhodných akvizičních příležitostí je výrazně podmíněn dobrým umístěním lokality, vyhledávána jsou zejména regionální centra s kvalitní infrastrukturou a dobrou dostupností pracovní síly. Při posuzování vhodnosti projektu je kladen důraz na nájemní smlouvu, přičemž je vyžadováno

minimálně pět a více let nájemního vztahu před možností ukončení ze strany nájemce.

Naprostým standardem je zajištění nájemní smlouvy prostřednictvím garance poskytnuté mateřskou společností nebo bankou. Vždy je vyžadováno minimální obsazení 50 % nemovitosti u nemovitostí generujících výnos, resp. předobsazenost přes 60 % před zahájením nové výstavby.

12. Nemovitostní portfolio

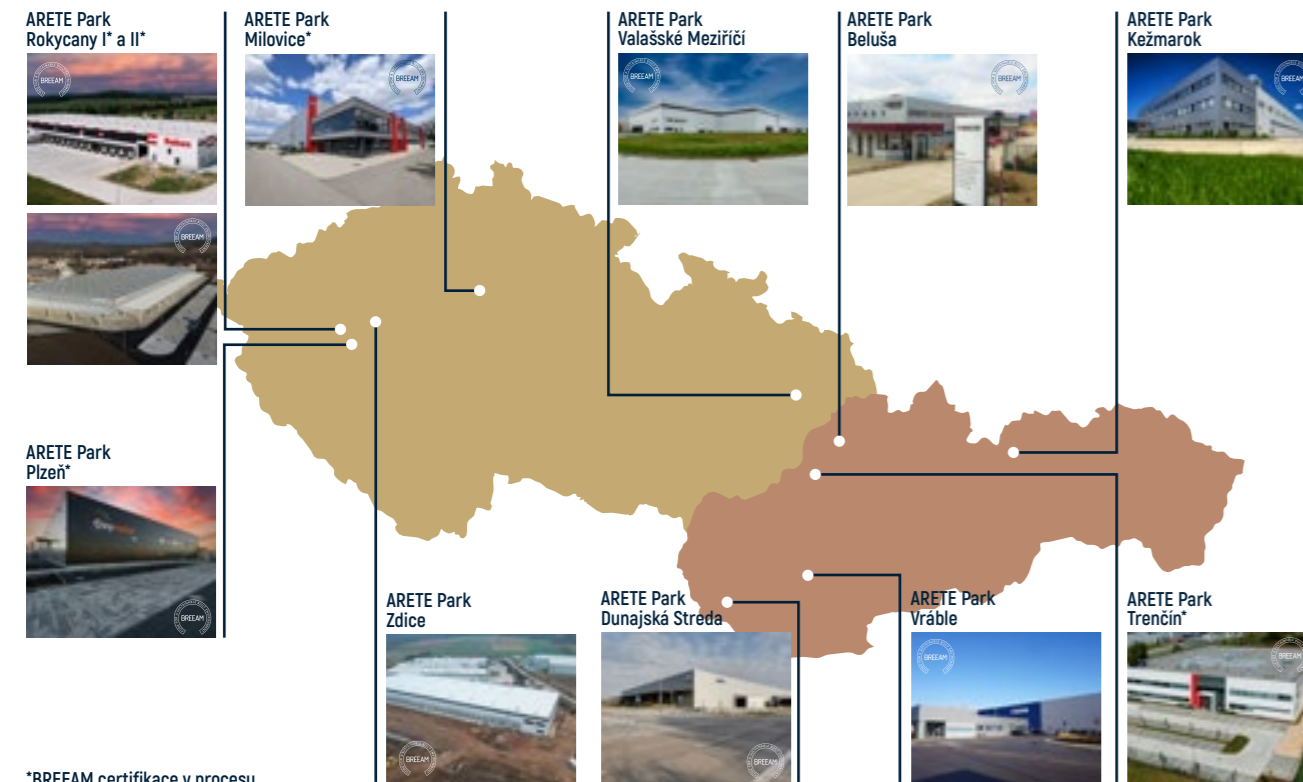
Nemovitostní portfolio fondu tvořilo k 30. září 2023 celkem jedenáct logistických a výrobních areálů na území České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Hodnota

nemovitostí v majetku jedenácti aktivních společností ve vlastnictví fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. dosahuje k 30. září 2023 celkové hodnoty 4,9 miliardy Kč. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého

znalce, společnosti Cushman & Wakefield.

Struktura portfolia fondu je vyváženě rozložena mezi logistiku a lehký průmysl.

Přehled portfolia fondu



*BREEAM certifikace v procesu

Celková pronajímatelná plocha (stávající plocha, plus ve výstavbě a plánovaná výstavba)

200 716 m²

Celková aktuální stojící pronajímatelná plocha areálů

135 344 m²

Ve výstavbě

65 372 m²

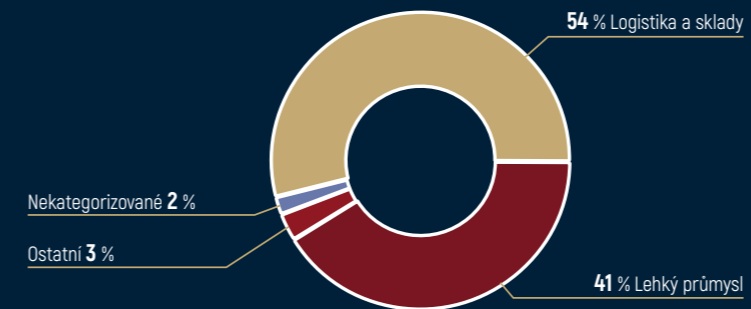
Aktuální obsazenost

100 %

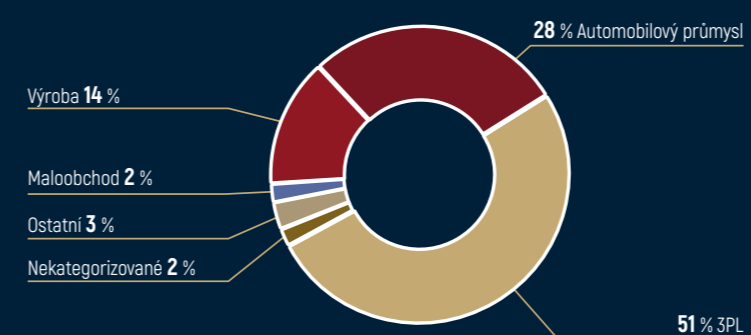
Možnost další výstavby

34 306 m²

Struktura podle primárního účelu využití nemovitosti



Struktura podle primárního segmentu podnikatelské aktivity nájemce



Použité definice:

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:
Dokončená pronajímatelná plocha v m² k datu Výroční zprávy

Ve výstavbě
Probíhající development projekty, resp. projekty schválené k výstavbě v následujících měsících (v m²)

Možnost další výstavby
Možný development projekt (odhadované m²)

Dostupná plocha
Současná (aktuální, resp. stojící) pronajímatelná plocha bez uzavřené aktuální nebo budoucí nájemní smlouvy (m²)

Obsazenost
Procentní vyjádření obsazenosti poměrem aktuální/stojící pronajímatelné plochy vs. dostupné plochy (v %)



ARETE Park Plzeň

ARETE Park Plzeň, Borská pole poskytne nájemcům po kompletním dokončení více než 18 tis. m² prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Aktuálně je areál pronajat třem bonitním nájemcům, společností Zásilkovna, Megatech a GIENGER. Pro firmu GIENGER byla v květnu dokončena a předána část výstavby nové haly. V současné době probíhá výstavba zbývajících dvou částí logistického areálu. První z nich pro nového nájemce Oxymetal, druhá expanze pro stávajícího nájemce Zásilkovna. Ukončení výstavby je naplánováno na 4Q 2023, resp. 1Q 2024.

Projekt průmyslového parku v Plzni je výjimečný tím, že se jedná o první celkovou revitalizaci brownfieldu development týmem skupiny ARETE. Došlo ke kompletní revitalizaci objektu bývalého masokombinátu, který se proměnil v moderní areál poskytující nejen skladové, ale i výrobní a prodejní plochy.

Městská lokalita napojená přímo na dálnici D5, nejvýznamnější logistický koridor z Prahy do Německa, poskytuje dobrou dostupnost pracovní síly. Kvalifikovaná pracovní síla se rekrutuje z místních škol, a navíc se Plzeň postupně stává cílovým místem pro přesídlení

z méně atraktivních lokalit v ČR.

Lokalita Borských polí je historicky centrem výroby a logistiky v regionu a je dlouhodobě považována za premiovou v rámci celé České republiky. Nejedná se pouze o logistiku a výrobu, ale především o high-tech výzkumná a vývojová centra a další vysoce kvalifikované činnosti. Získání certifikace BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií) je v procesu.

Aktuální pronajimatelná plocha **10 731 m²**



Ve výstavbě **7 052 m²**

Možnost další výstavby **0 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Univerzitní 1335/38



318 00 Plzeň 3
– Skvrňany

Česká republika



ARETE Park Valašské Meziříčí

ARETE Park Valašské Meziříčí letos v létě úspěšně dokončil výstavbu své druhé etapy. Díky ní se celková plocha areálu vyšplhala na 21 tis. m² prémiových prostor pro lehkou výrobu, montáž a logistiku.

Se stávajícím bonitním nájemcem, společností DB Schenker, zároveň probíhá výstavba třetí etapy, která by měla představovat dalších 4.350 m² pronajímatelných ploch, s cílem dokončení v 2Q 2024.

Park ve Valašském Meziříčí disponuje moderními solárními panely po celé střeše a nabíječkami pro osobní elektromobily v souladu s ESG strategií skupiny. Areál se nachází v jedinečné lokalitě spojující vynikající dostupnost dálniční sítě skrze nově vybudovaný propoj na dálnici D48 umožňující dopravu ve směru Brno – Ostrava – Polsko. Zásadní dopravní výhodou je i propojení do slovenské dopravní sítě. Zároveň

je lokalita velice atraktivní dostupností pracovní síly a historickou orientací na lehký i těžký průmysl. Získání certifikace BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií) pro novou halu je v procesu.

Aktuální pronajímatelná plocha **20 977 m²**



Ve výstavbě **4 350 m²**

Možnost další výstavby **0 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Lhotka nad Bečvou

č.p. 102, 756 41 Lešná,
Česká republika



ARETE Park Kežmarok

Areál sloužící nejen na výrobu a skladování, ale také jako globální výzkumné a vývojové centrum společnosti Hengstler, která se zabývá vývojem a výrobou vysoce specializovaných metrických zařízení. Společnost Hengstler se stopadesátiletou historií je součástí globálně působící americké průmyslové a technologické skupiny FORTIVE. Tato společnost je zalistovaná na newyorské

akciové burze (NYSE) a součástí technologického indexu NASDAQ.

Hala splňuje nejvyšší parametry kategorie A průmyslových nemovitostí. K dispozici jsou expanzní pozemky pro budoucí rozšíření parku. Park se vyznačuje dobrou dopravní dostupností a v jeho okolí je k dispozici dostatek kvalifikované pracovní síly.

Stávající hala má certifikaci BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).

Se stávajícím nájemcem probíhají jednání o budoucí expanzi haly, která by se realizovala v následujícím období.

Aktuální pronajímatelná plocha **10 294 m²**



Ve výstavbě **0 m²**

Možnost další výstavby **4 634 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Weinova 2

060 01 Kežmarok

Slovensko



ARETE Park Zdice

ARETE PARK Zdice poskytne po dokončení všech částí developmentu téměř 25 tis. m² prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Specifikace výrobních a skladovacích ploch splňuje nejnovější technologické standardy. Poloha parku je situována v bezprostřední blízkosti dálnice D5 mezi sjezdy Exit 22 a Exit 28. Současný areál je pronajímán firmě Hronovský, která je jedním z předních dodavatelů evropského

automobilového průmyslu více než třicet let.

V září letošního roku jsme úspěšně dokončili výstavbu navazující na stávající halu pro nového bonitního nájemce, společnost DaniDarx. V současné době probíhá výstavba samostatné logistické haly pro renomovaného nájemce Kuehne Nagel.

Jedinečná poloha logistického areálu umožňuje dvoustrannou obslužnost a společně s blízkou dostupností

pracovní síly ze spádové oblasti Berouna, Zdic a Prahy představuje unikátní potenciál pro rozvoj výrobních a skladovacích kapacit.

Stávající hala má certifikaci BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).

Aktuální pronajímatelná plocha **17 575 m²**

Ve výstavbě **7 058 m²**

Možnost další výstavby **0 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**



Černín 89

267 51 Zdice

Česká republika



ARETE Park Rokycany I

Nově budovaný park z portfolia ARETE přímo na sjezdu dálnice D5, necelých 5 km od Plzně, je svou pozicí a výbornou dopravní dostupností ideálním areálem pro potřeby prestižních nadnárodních nájemců. Jeho lokalita je atraktivní i díky dostupnosti kvalitní pracovní síly v okolí.

Nový park o celkové pronajímatelné ploše více než 24 tis. m² se může pochlubit technickými specifikacemi,

které splňují nejvyšší požadavky environmentálních certifikací. Celý park je budován s ohledem na ESG strategii skupiny ARETE. Zároveň je nově dokončená hala prvním objektem v rámci portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL, který je kompletně vytápěn za pomoci tepelných čerpadel.

V dubnu 2023 byla renomovanému mezinárodnímu nájemci, společnosti Raben, předána první ze dvou

logistických hal. Druhá hala pro budoucí nájemce je nyní ve výstavbě.

Získání certifikace BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií) je v procesu.

Aktuální pronajímatelná plocha **6 793 m²**



Ve výstavbě **17 410 m²**

Možnost další výstavby **0 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Litohlavská 1097,
Plzeňské Předměstí

337 01 Rokycany

Česká republika



ARETE Park Vráble

ARETE Park Vráble je špičkový výrobní areál s dlouhodobým stabilním nájemcem v blízkosti jedné z hlavních výrobních lokalit u slovenské Nítry. Jedná se o výrobní a logistické centrum společnosti Nanogate Slovakia, s.r.o. a těží ze zavedené výrobně-logistické lokality. Park nabízí necelých 14,5 tis. m² výrobních ploch.

Společnost Nanogate je lídrem v oblasti vstřikování plastů a poskytuje svým klientům služby od analýzy vyrobiteľnosti, designu, návrhu alternativních materiálů a technologií, produkci forem, PPAP dokumentaci až po návrh logistických řešení.

Stávající hala má certifikaci BREEAM In Use (mez-

inárrodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).

Aktuální pronajímatelná plocha **14 350 m²**



Ve výstavbě **0 m²**

Možnost další výstavby **0 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Staničná 502

952 01 Vráble

Slovensko



ARETE Park Púchov

Moderní výrobně-logistický areál s 11 tis. m² aktuálně pronajímatelné plochy s možností další expanze o více než 5 tis. m² se nachází přímo u dálnice D1. Areál je dlouhodobě pronajatý společnosti BOOSTER Precision Components (Beluša).

Nájemce má v ARETE Park Púchov zřízené moderní centrum excelence pro variabilní geometrii turbín a s dalším zaměřením na přesné obrábění, komplexní montáž a špičková výrobní řešení pro klienty po celém světě, nejen pro odvětví automotive.

Stávající hala má certifikaci BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).

Aktuální pronajímatelná plocha **10 985 m²**



Ve výstavbě **0 m²**

Možnost další výstavby **5 212 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**



Beluša, Hlôža 2520

018 61 Beluša

Slovensko



ARETE Park Trenčín

ARETE Park Trenčín je nejnovějším moderním průmyslovým parkem z portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL, dokončeným v září 2023. Park, který se nachází v těsné blízkosti Trenčína, v aktuální podobě poskytne pro své nájemce necelých 6 tis. m² prémiových výrobně-logistických ploch, přičemž jejich specifikace splňuje nejnovější tržní standardy. Součástí je také možná expan-

ze dalších cca 2,5 tis. m² na navazujících pozemcích. Poloha parku je situována v blízkosti dálnice D1 v etablované průmyslově-logistické zóně města Trenčín s ideálním napojením na městskou logistiku. Hlavním klientem parku je společnost Linde Material Handling Slovakia, která se specializuje na prodej, servis a pronájem manipulační techniky, regálových

řešení a automatizaci skladů.

Získání certifikace BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií) je v procesu.

Aktuální pronajímatelná plocha **5 603 m²**



Ve výstavbě **0 m²**

Možnost další výstavby **2 500 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Bratislavská ul.

Trenčín 911 05

Slovensko



ARETE Park Rokycany II

Moderní logistický park ARETE Park Rokycany II je dosud největším developmentem fondu ARETE INDUSTRIAL. Svému nájemci tento komplex nabídne cca 30 tis. m² prémiových skladovacích a kancelářských ploch. Jeho dokončení se plánuje na konec roku 2023.

Moderní logistická hala se bude moci pyšnit nejnovějšími

technologickými i enviromentálními standardy. Celková investice do projektu přesáhne částku 40 milionů eur. Celý development je důležitým strategickým projektem pro skupinu Duenbeck, která bude jediným nájemcem v celém areálu. Park svým výborným umístěním zapadá do sítě klíčových evropských skladovacích a dis-

tribučních center skupiny.

Získání certifikace BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií) je v procesu.

Aktuální pronajímatelná plocha **0 m²**



Ve výstavbě **29 502 m²**

Možnost další výstavby **0 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Václava Nového

Rokycany 337 01

Česká republika



ARETE Park Dunajská Streda

Areál logistického parku o rozloze necelých 30 tis. m² se nachází nedaleko města Dunajská Streda. Nájemcem je společnost BSK Transports z mezinárodní skupiny Bracchi, která na Slovensku dlouhodobě působí.

ARETE Park Dunajská Streda se nachází na strategickém trojmezí mezi Slovenskem, Maďarskem a Rakouskem,

které je ideální lokalitou pro umístění logistického parku. Zároveň ARETE Park Dunajská Streda vyniká svým dobrým napojením na dálniční síť a blízkost průmyslového centra města Dunajská Streda, která je jedním z nejdynamičtější se rozvíjejících ekonomických center na Slovensku. Součástí areálu je i velký expanzivní po-

zemek, kde je možné realizovat další výstavbu.

Stávající hala má certifikaci BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).

Aktuální pronajímatelná plocha **29 874 m²**



Ve výstavbě **0 m²**

Možnost další výstavby **12 720 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**

Kostolné Kračany 472

Kostolné Kračany
930 03

Slovensko



ARETE Park Milovice

ARETE Park Milovice se nachází v prémiové lokalitě Středočeského kraje. Dlouhodobým nájemcem areálu, který v současnosti využívá prostory o rozloze více než 8 tis. m² s možností expanze o dalších 9,3 tis. m², je firma AAS Automotive s.r.o. Tato společnost je součástí silné mezinárodní společnosti Decotek Automotive, jež se spe-

cializuje na výrobu podélných a příčných střešních nosičů. Park je atraktivní především díky své strategické poloze. Milovice se nachází v dojezdové vzdálenosti jak Prahy, tak Mladé Boleslavi, Liberce nebo Drážďan, což z něj činí ideální lokalitu právě pro automobilový průmysl. Pro společnost Decotek, je navíc areál strategickým projektem,

díky němuž chce firma expandovat na nové trhy v Evropě. Získání certifikace BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií) je v procesu.

Aktuální pronajímatelná plocha **8 162 m²**



Ve výstavbě **0 m²**

Možnost další výstavby **9 340 m²**

Dostupná plocha **0 m²**

Obsazenost **100 %**



Topolová 828

Milovice 289 24

Česká republika



Nemovitostní portfolio

	Typ nemovitosti	Aktuální / stojící pronajimatelná plocha	Ve výstavbě	Možnost další výstavby
		(m ²)	(m ²)	(m ²)
Portfolio celkem	IND/LOG	135 344	65 372	34 406
ARETE Plzeň	LOG/IND	10 731	7 052	0
ARETE Valmez	LOG	20 977	4 350	0
ARETE Kežmarok	IND	10 294	0	4 634
ARETE Zdice	LOG	17 575	7 058	0
ARETE Rokycany I	LOG	6 793	17 410	0
ARETE Vráble	IND	14 350	0	0
ARETE Púchov	IND	10 985	0	5 212
ARETE Trenčín	IND	5 603	0	2 500
ARETE Rokycany II	LOG	0	29 502	0
ARETE Dunajská Streda	LOG	29 874	0	12 720
ARETE Milovice	IND	8 162	0	9 340

Vysvětlivky

LOG Logistická nemovitost

IND Industriální nemovitost





FINANČNÍ ČÁST



13. PŘEHLED VÝSLEDKŮ FONDU

Fond k 30. 9. 2023 utržil ztrátu ve výši 109 394 tis. Kč před zdaněním a celková aktiva z investiční činnosti byla ve výši 3 894 026 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 66 tis. Kč.

Klíčové ukazatele za období od 01. 10. 2022 do 30. 09. 2023

tis. Kč	30. 09. 2023	30. 09. 2022
Hospodářský výsledek Fondu z provozních činností	20 105	-35 245
Nerealizovaný zisk (ztráta) z přecenění majetkových částí	-128 470	220 388
Daň z příjmů	-1 029	35
Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	-109 394	185 178

13.1. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

Aktivity fondu se do konce roku 2023 a v roce 2024 nadále zaměří především na budování portfolia a zvyšování hodnoty jednotlivých parků v portfoliu. Dále je v plánu dokončení výstavby minimálně dalších dvou nových parků, které jsou z velké části již pronajaty nájemcům s výborným mezinárodním ratingem.

Do konce roku 2023 a v průběhu roku 2024 bude fond ještě

pokračovat v úpisu nových investorů, přičemž se dá nadále předpokládat vyšší podíl mezinárodních a institucionálních investic do fondu.

Tým správy nemovitostí a developmentu bude nadále pracovat na naplnění investičního plánu fondu. Na konci roku 2024 bychom rádi měli pod správou majetek v hodnotě přibližně 300 milionů EUR.

V průběhu následujícího účetního období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024 bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu.

Hlavní rizika jsou blíže popsána v Příloze k účetní závěrce Fondu.

14. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

15. 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

Odměna obhospodařovateli	2 400 tis. Kč
Administrace, úpisy	2 484 tis. Kč
Úplata depozitáři	1 008 tis. Kč
Odměna auditora	864 tis. Kč

ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH			
Právní služby	3 994 tis. Kč	Poradenství a konzultace	1 042 tis. Kč
Znalecké posudky	4 636 tis. Kč	Daň z příjmů, odložená daň	1 029 tis. Kč
Propagace a reklama	3 163 tis. Kč	Náklady na poplatky a provize	33 476 tis. Kč

16. IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 3 894 092 tis. Kč. Blížší specifikace jednotlivých položek je obsažena v příloze k účetní závěrce. Největší položkou majetku jsou v účetním období pohledávky za nebankovními subjekty, jejichž výše k rozvahovému dni dosahovala částky 2 825 390 tis. Kč, tj. 72,56 % majetku Fondu.

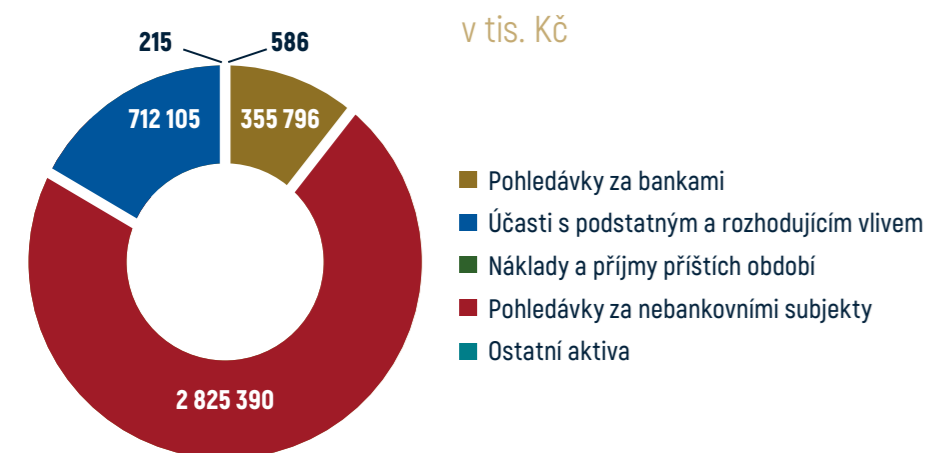
Dalšími položkami jsou pohledávky za bankami ve výši 355

796 tis. Kč, tj. 9,14 % majetku Fondu, účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 712 105 tis. Kč, tj. 18,29 % majetku Fondu, a Ostatní aktiva ve výši 215 tis. Kč a Náklady a příjmy příštích období ve výši 586 tis. Kč. Blížší specifikace jednotlivých položek je zahrnuta v příloze k účetní závěrce. Fond ve sledovaném účetním období založil holdingovou společnost ARETE HoldCo 1 a.s., kde drží kontinuálně 100%

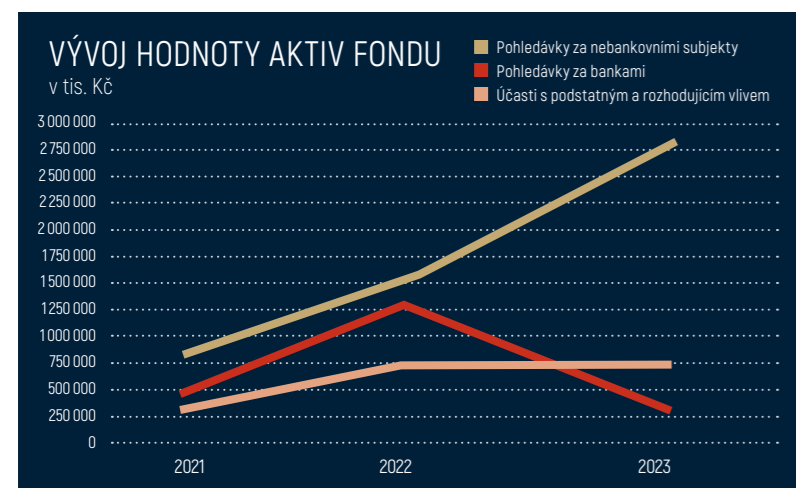
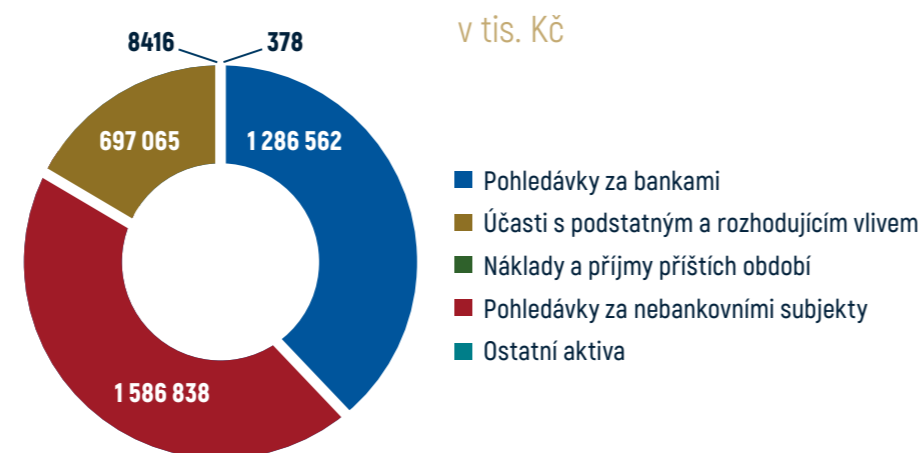
vlastnický podíl. Do majetku této společnosti Fond 19. 12. 2022 převedl deset obchodních podílů ve společnostech, které do té doby držel. Účelem přesunu bylo vytvořit holdingovou strukturu přijatelnou pro banku, od které holdingová společnost načerpala ve sledovaném účetním období bankovní úvěr. Z důvodu vytvoření této holdingové struktury došlo ke změně skladby majetku fondu mezi roky 2023 a 2022.

16.1. INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

SKLADBA MAJETKU FONDU K 30. 9. 2023



SKLADBA MAJETKU FONDU K 30. 9. 2022



SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Pohledávky za bankami	355 796	1 286 562
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 825 390	1 586 838
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	712 105	697 065
Ostatní aktiva	215	8 416
Náklady a příjmy příštích období	586	378
Aktiva celkem	3 894 092	3 579 259

17. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného ke konci rozhodného období – poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření Fondu až do 30. září 2023 reflektoval fondový kapitál majetek a dluhy v bilanci předmětného Fondu, součástí majetku Fondu v daném období byly pochopitelně také majetkové účasti a půjčky jednotlivým majetkovým společnostem. Fondový kapitál je tvořen čistými aktivy připadajícími na držitele investičních akcií. Do této položky jsou zahrnuty jednak položky ostatních kapitálových fondů, nerozděleného zisku a ztrát z předchozích období, výsledku hospodaření běžného účetního období, rovněž ale také tzv. participující prostředky. Participujícími prostředky jsou přijaté prostředky za úpis investičních akcií, za které ke

dni účetní závěrky nebyly emitovány investiční akcie, ale již se podílí na zhodnocení Fondu. Participující prostředky pro sledované účetní období byly v nulové výši. Vedle participujících prostředků Fond eviduje rovněž neparticipující prostředky, což jsou rovněž přijaté prostředky za úpis investičních akcií, za které ke dni účetní závěrky nebyly emitovány investiční akcie a které se zatím nepodílí na zhodnocení Fondu.

Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech vlastněných Fondem vstoupilo do hodnoty jeho fondového kapitálu k 30.9.2023 dle znaleckého ocenění nemovitostí vlastněných společnostmi provedeného k 30. 09. 2023 společností Cushman & Wakefield. Samotné ocenění majetkových společností bylo provedeno administrátorem fondu.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků Fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2023 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných fondem 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 30. září 2023 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Cushman & Wakefield. Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index ani jiný benchmark.

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. evidoval v účetním období následující druhy investičních akcií, přičemž v účetním období vydával pouze 5 druhů investičních akcií – IAB, IAC, IAE, IAX a IAY.

INVESTIČNÍ AKCIE IAA	0 ks (2022: 0 ks)
Vydané akcie IAA	0 ks
Odkoupené akcie IAA	0 ks
ISIN	CZ0008043916
INVESTIČNÍ AKCIE IAB	4 350 200 ks (2022: 2 758 791 ks)
Vydané akcie IAB	1 591 409 ks
Odkoupené akcie IAB	0 ks
ISIN	CZ0008043924
INVESTIČNÍ AKCIE IAC	3 643 028 ks (2022: 3 222 448 ks)
Vydané akcie IAC	420 580 ks

Odkoupené akcie IAC	0 ks
ISIN	CZ0008043932
INVESTIČNÍ AKCIE IAD	0 ks (2022: 0 ks)
Vydané akcie IAD	0 ks
Odkoupené akcie IAD	0 ks
ISIN	CZ 0008045796
INVESTIČNÍ AKCIE IAE	5 875 977 ks (2022: 2 004 111 ks)
Vydané akcie IAE	3 871 866 ks
Odkoupené akcie IAE	0 ks
ISIN	CZ 0008048410

INVESTIČNÍ AKCIE IAX	82 350 ks (2022: 64 867 ks)
Vydané akcie IAX	17 483 ks
Odkoupené akcie IAX	0 ks
ISIN	CZ0008043940
INVESTIČNÍ AKCIE IAY	62 000 ks (2022: 100 000 ks)
Vydané akcie IAY	0 ks
Odkoupené akcie IAY	38 000 ks
ISIN	CZ0008043957

V jednotkách měny	30. 9. 2023	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Fondový kapitál celkem**	3 864 577 492,02 Kč	3 069 540 759 Kč	1 079 637 093 Kč
Fondový kapitál na IAB	50 975 956,11 €	43 308 730,20 €	10 854 555,08 €
Počet vydaných akcií IAB	1 591 409 ks	2 758 791 ks	0 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	839 105 ks	1 000 000 ks
Hodnota investiční akcie IAB	11,7142 €	12,0372 €	10,8545 €
Fondový kapitál na IAC	46 998 266,03 €	43 058 389,83 €	32 081 043,59 €
Počet vydaných akcií IAC	420 580 ks	3 222 448 ks	2 677 366 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	33 212 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAC	12,8404 €	13,2257 €	11,9951 €
Fondový kapitál na IAE	57 634 482,24 €	35 084 775,38 €	-
Počet vydaných akcií IAE	3 871 866 ks	2 004 111 ks	-
Počet participujících akcií*	0 ks	1 468 671 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAE	9,8084 €	10,1027 €	-
Fondový kapitál na IAX	1 081 659,17 €	913 854,11 €	336 505,39 €
Počet vydaných akcií IAX	17 483 ks	64 867 ks	27 526 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	2 997 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAX	13,1484 €	13,4659 €	12,2250 €
Fondový kapitál na IAY	2 084 389,84 €	2 666 460,61 €	156 580,28 €
Počet vydaných akcií IAY	0 ks	0 ks	100 000 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	0 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAY	33,4814 €	26,6646 €	1,5658 €

V Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Fondový kapitál celkem**	3 864 577 497,02 Kč	3 069 540 759 Kč	1 079 637 093 Kč
Fondový kapitál na IAB	1 233 978 863,64 Kč	1 063 229 326 Kč	269 844 239 Kč
Počet vydaných akcií IAB	1 591 409 ks	2 758 791 ks	0 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	839 105 ks	1 000 000 ks
Hodnota investiční akcie IAB	285,1236 Kč	295,5133 Kč	269,8429 Kč
Fondový kapitál na IAC	1 150 797 287,61 Kč	1 057 083 470 Kč	797 534 744 Kč
Počet vydaných akcií IAC	420 580 ks	3 222 448 ks	2 677 366 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	33 212 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAC	312,5353 Kč	324,6909 Kč	298,1982 Kč
Fondový kapitál na IAE	1 403 088 363,86 Kč	861 331 236 Kč	-
Počet vydaných akcií IAE	3 871 866 ks	2 004 111 ks	-
Počet participujících akcií*	0 ks	1 468 671 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAE	238,7365 Kč	248,0213 Kč	-
Fondový kapitál na IAX	26 228 890,72 Kč	22 435 118 Kč	8 365 524 Kč
Počet vydaných akcií IAX	17 483 ks	64 867 ks	27 526 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	2 997 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAX	320,0321 Kč	330,5878 Kč	303,9135 Kč
Fondový kapitál na IAY	50 484 091,66 Kč	65 461 608 Kč	3 892 586 Kč
Počet vydaných akcií IAY	0 ks	0 ks	100 000 ks
Počet participujících akcií*	0 ks	0 ks	0 ks
Hodnota investiční akcie IAY	814,9373 Kč	654,6159 Kč	38,9258 Kč

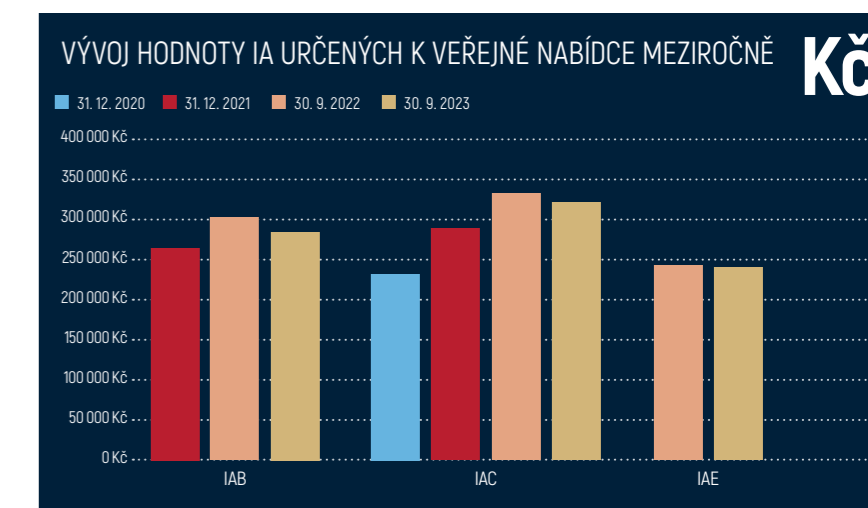
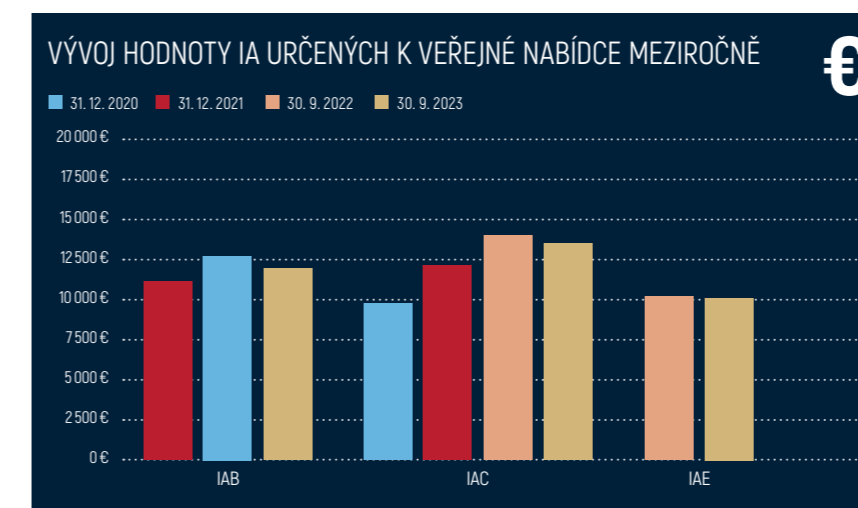
* Participující akcie jsou investiční akcie, které byly k datu účetní závěrky upsány, ale nebyly do data závěrky vydány, nicméně již participují na výsledku hospodaření, a proto jsou součástí fondového kapitálu.

** Fondový kapitál zahrnuje participující prostředky a výsledek hospodaření s nimi související.

Devizový kurz k 31. 12. 2021 byl 24,860 CZK/EUR.

Devizový kurz k 30. 09. 2022 byl 24,550 CZK/EUR.

Devizový kurz k 30. 09. 2023 byl 24,340 CZK/EUR.



18. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V rozhodném období nejsou evidovány spory, ve kterých by předmět majetku převyšoval 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

19. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU

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

20. ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, na úrovni nárokové složky odměny (mzda) a nenárokové složky odměny (výkonostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel

fondů 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 činnosti v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- Členové představenstva a dozorčí rady,
- Fond manažeři

21. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÉ OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU

22. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Čísla o odměnách uvedena níže jsou pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům přiřaditelné k činnosti daných zaměstnanců na úkolech spojených s Fondem. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

ODMĚNA VYPLÁCENÁ OBHOSPODAŘOVATELEM V JEDNOTKÁCH KČ	30. 9. 2023
Pevná složka odměn	1 102 718
Pohyblivá složka odměn	0
Počet pracovníků	23
Počet vedoucích osob	5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0

ODMĚNA VYPLÁCENÁ OBHOSPODAŘOVATELEM V JEDNOTKÁCH KČ	30. 9. 2023
Odměny pracovníkům	84 564
Počet pracovníků	7
Odměny vedoucím osobám	270 320
Počet vedoucích osob	5

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

23. ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH

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

24. INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZKOVÉM PROFILU FONDU, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU

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 podílových listů 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.

Pákový efekt

Ukazatel	30. 09. 2023	30. 09. 2022
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	91,56 %	93,42 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	100,76 %	145,83 %

Pákový efekt je využíván v nízké míře, přičemž maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 600 % hodnoty majetku Fondu.

25. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ 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

Portfolio manažer: Ing. Martin Trpák

Výkon činnosti: 15. 09. 2021 - 30. 09. 2023

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Prague s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cených papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

Další členové představenstva společnosti Winstor investiční společnosti a.s.:

Předseda představenstva: Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Výkon činnosti: 03. 07. 2019 - 30. 09. 2023

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou

v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2019 založil Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

Místopředseda představenstva: Ing. Kateřina Hejzlarová

Výkon činnosti: 14. 12. 2021 - 30. 09. 2023

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti

Patria Finance na pozici vedoucí klientského oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

Člen představenstva: David Petřů

Výkon činnosti: 01. 04. 2022 - 30. 09. 2023

David Petřů započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a člen před-

stavenstva Winstor investiční společnost a.s. zodpovědný za obhospodařování majetku.

Člen představenstva: Ing. Karolína Klapalová

Výkon činnosti: 04. 05. 2020 - 30. 09. 2023

Karolína Klapalová je absolventkou Fakulty stavební Čes-

kého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti Chenen, ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních fondů kvalifikovaných investorů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako

portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

26. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Název: Komerční banka, a.s.

IČO: 45317054

Sídlo: Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1

Výkon činnosti depozitáře: celé účetní období

Komerční banka, a.s. vykonává pozici depozitáře Fondu celé účetní období.

27. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

28. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

29. OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond v účetním období nenabyl vlastní akcie ani podíly.

30. ESG A POLITIKA UDRŽITELNOSTI INVESTOVÁNÍ VE FONDU

Zodpovědné investování je jednou z našich priorit, a i my se proto zaměřujeme při výběru investic na projekty splňující nebo mající potenciál splnit požadavek společensky udržitelného rozvoje.

V roce 2023 vstoupily v účinnost zásadní legislativní změny v této oblasti. My držíme krok a od října 2023 budeme posuzovat rizika udržitelnosti v souladu s evropskou legislativou. Z komplexního pohledu na problematiku ESG se při

investiční činnosti fondu zabýváme všemi třemi písmeny ze zkratky ESG. K ESG dále specificky v bodu 10 výše.

31. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY EU

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

32. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V únoru 2022, po uznání samozvané Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

Fond ve sledovaném účetním období založil holdingovou

společnost ARETE HoldCo 1 a.s., kde drží kontinuálně 100% vlastnický podíl. Do majetku této společnosti Fond 19. 12. 2022 převedl deset obchodních podílů ve společnostech, které do té doby držel. Účelem přesunu bylo vytvořit holdingovou strukturu přijatelnou pro banku, od které holdingová společnost načerpala ve sledovaném účetním období bankovní úvěr. V září 2023 Fond reflektoval vývoj nemovitostního trhu včetně pohybu výnosové míry logistických areálů (logistics prime yield), která má zásadní dopad na aktuální tržní ocenění již existujících nebo nově stavěných nemovitostí. Jak je detailně analyzováno v kapitole 6 „Makroekonomická situace“, specificky Tabulka 3 a Graf 9, v průběhu 2023 pozorujeme meziroční nárůst prime yieldů a s tím spojený tlak na po-

kles hodnoty nemovitostí. Renomovaný znalec CUSHMAN & WAKEFIELD připravil ocenění portfolia dle mezinárodních profesních standardů (pravidla RICS). Přeceněním došlo ke snížení hodnoty portfolia. Je třeba zdůraznit, že se jedná o valuaci k 30. 09. 2023, tzn. nerealizovaný výnos či ztrátu k okamžiku ocenění. Fond se nachází teprve v polovině svého investičního cyklu, před námi je řada dalších přecenění portfolia znalcem v následujících letech. Přístup Fondu při ocenění je konzervativní, zjištění aktuální reálné hodnoty aktiv je pro nás důležité a umožňuje nám to anticipovat aktuální, resp. budoucí vývoj hodnoty portfolia. Tato výroční zpráva byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

33. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Fond od října 2023 úspěšně implementoval ESG strategii. Jako účastník finančního trhu se řídí evropskou směrnicí SFDR a dle článku 8 se Fond stal „světle zeleným fondem“, který se hlásí k podpoře politiky trvalé udržitelnosti. Fond je jedním z prvních realitních investičních fondů, který im-

plementoval ESG strategii v České republice. V následujícím roce plánuje Fond dále upřesňovat, případně rozšiřovat kritéria, které zohledňuje při investičním rozhodování, a to v souladu s evropskou legislativou.

V Praze, dne 31. ledna 2023



Ing. Rostislav Plíva, PhD.

Předseda představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.



Příloha č. 1

ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 Poříčická 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 30. září 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv přířaditelných držitelům investičních akcií za období končící 30. září 2023 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 30. září 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období končící 30. září 2023 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 splníli 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.

Naš 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 nejvíce jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., specializovaná služba členů společnosti a členů společnosti
 KPMG Česká republika Audit, s.r.o., specializovaná služba členů společnosti a členů společnosti
 KPMG Česká republika Audit, s.r.o., specializovaná služba členů společnosti a členů společnosti



Na základě provedených postupů, do míry, jíž dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použít 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé 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 události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali



do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratil 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.

Naši povinnosti 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 Strolén je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. k 30. září 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 31. ledna 2024

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

Ing. Veronika Strolén
 Partner
 Evidenční číslo 2195



Příloha č. 2

ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU OVĚŘENÁ AUDITOREM

za účetní období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023

ROZVAHA k 30. 9. 2023

AKTIVA

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2023	Suma	30. 9. 2022	30. 9. 2022	Suma
	Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	355 730	66	355 796	1 286 496	66	1 286 562
v tom: a) splatné na požádání	355 730	66	355 796	1 286 496	66	1 286 562
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 825 390	0	2 825 390	1 586 838	0	1 586 838
v tom: b) ostatní pohledávky	2 825 390	0	2 825 390	1 586 838	0	1 586 838
Účasti s rozhodujícím vlivem	712 105	0	712 105	697 065	0	697 065
Ostatní aktiva	215	0	215	8 416	0	8 416
Náklady a příjmy příštích období	586	0	586	378	0	378
Aktiva v členění na investiční / neinvestiční	3 894 026	66		3 579 193	66	
Aktiva celkem		3 894 092			3 579 259	

PASIVA

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2023	Suma	30. 9. 2022	30. 9. 2022	Suma
	Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0	358 264	0	358 264
b) ostatní závazky	0	0	0	358 264	0	358 264
Ostatní pasiva	28 420	0	28 420	773 326	0	773 326
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	485	0	485
Rezervy	1 029	0	1 029	0	0	0
v tom: b) na daně	1 029	0	1 029	0	0	0
Cizí zdroje celkem	29 449	0	29 449	1 132 076	0	1 132 076
Základní kapitál	0	100	100	0	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál	0	100	100	0	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-34	-34	0	-34	-34
Vlastní kapitál celkem	0	66	66	0	66	66
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	3 864 577	0	3 864 577	2 447 117	0	2 447 117
Pasiva v členění na investiční / neinvestiční	3 894 026	66		3 579 193	66	
Pasiva celkem		3 894 092			3 579 259	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 30. 09. 2023

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2023	30. 9. 2022	30. 9. 2022
	Investiční	Neinvestiční	Investiční	Neinvestiční
1	145 084	0	32 987	0
2	-2 376	0	-4 677	0
4	1 985	0	2 038	0
5	-43 482	0	-37 691	0
6	-131 003	0	230 381	0
7	96	0	269	0
8	-625	0	-121	0
9	-78 043	0	-38 044	0
	-1 042	0	-740	0
	-768	0	-576	0
	-274	0	-164	0
	-77 001	0	-37 304	0
19	-108 365	0	185 143	0
23	-1 029	0	35	0
24	-109 394	0	185 178	0
Z toho:				
Zisk nebo ztráta vztahující se k čistým aktivům připadajícím na držitele investičních akcií	-109 394	0	185 178	0

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 01. 10. 2022 DO 30. 09. 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozd. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01. 10. 2022	100	0	0	0	- 34	66
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 09. 2023	100	0	0	0	- 34	66
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 09. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozd. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	100	0	0	0	- 34	66
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku min. období	0	0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 09. 2022	100	0	0	0	- 34	66
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 01.10.2022 DO 30. 09. 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 01. 10. 2022	2 447 117
Přířaditelný zisk/ztráta za období	- 109 394
Ostatní změny	1 526 854
Zůstatek k 30. 9. 2023	3 864 577
Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč)	3 864 577 497

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 9. 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	833 345
Přířaditelný zisk/ztráta za období	177 949
Ostatní změny	1 435 823
Zůstatek k 30. 9. 2022	2 447 117
Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč)	2 447 117 209

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY ZA OBDOBÍ OD 01. 10. 2022 DO 30. 09. 2023

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Poskytnuté přísliby a záruky	2 540 310	679 249
Poskytnuté zástavy	658 113	0
Pohledávky z pevných termínových operací	0	238 842
Hodnoty předané k obhospodařování	3 894 092	3 579 259
Přijaté přísliby a záruky	0	358 653
Závazky z pevných termínových operací	0	247 239



Příloha č. 3

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

za účetní období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023

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 01. 10. 2022 do 30. 09. 2023 společnosti Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fond neměl v účetním období zaměstnance.

Fond nezřídil žádný podfond.

Sídlo Fondu:

náměstí 14. října 642/17

150 00 – Praha 5, Smíchov

Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. 9. 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s.	IČO 083 15 868
		od 15. 9. 2021

Při výkonu funkce zastupuje

Ing. Et Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.	od 15. 09. 2021
-------------------------------------	-----------------

Pověřený zmocněnec

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 01. 01. 2021
------------------------------	--------------------------------	------------------------

Místopředseda dozorčí rady	Róbert Idés	od 01. 01. 2021
-----------------------------------	--------------------	------------------------

Člen dozorčí rady	Martin Konečný	od 01. 01. 2021
--------------------------	-----------------------	------------------------

Člen dozorčí rady	Ing. Tomáš Novotný	od 01. 01. 2021
--------------------------	---------------------------	------------------------

Člen dozorčí rady	Mgr. Alica Koblovská	od 26. 11. 2021
--------------------------	-----------------------------	------------------------

Člen dozorčí rady	Miroslav Barnáš	od 26. 11. 2021
--------------------------	------------------------	------------------------

Změny provedené ve sledovaném období v obchodním rejstříku: k žádným nedošlo.

K 30. 09. 2023 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

Osoba auditora:

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 648/1a

186 00 Praha 8

IČO 496 19 187

Investiční strategie:

Fond podléhá regulačním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. 8. 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Fond za účelem dosažení investičních cílů může investovat do majetkových hodnot v souladu se statutem Fondu. Při investování do akcií, obchodních podílů, resp. jiných forem účasti v obchodních společnostech nebo družstvech, Fond zohledňuje zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Fond je oprávněn investovat do majetku jak v eurech (EUR) a českých korunách (CZK), tak i případně jiných měnách, které jsou zákonným platidlem v některé ze zemí Evropské unie.

Depozitář:

Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1, IČO 453 17 054, společnost zapsaná v obchodním

rejstříku vedeném Městským soudem v Praze B 1360 vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy za celé účetní období.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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.

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. 11. 2002, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro finanční instituce.

Účetnictví Fondu respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Zároveň vyhláška č. 501/2002 Sb. v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

V souladu se zákonem o účetnictví nevznikla Fondu povinnost konsolidace účetní závěrky, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonolidovaná. Na základě předchozího rozhodnutí Společnosti bylo uplatněno zkrácené účetní období od 1. 1. 2022 do 30. 9. 2022. Z toho důvodu nejsou hodnoty ve výkazu zisku a ztráty porovnatelné. Ve výkazu zisku a ztráty a příloze proto u položek výkazu zisku a ztráty sloupec „**30. 9. 2022**“ představuje hodnoty za 9 měsíců v období od 1. 1. 2022 do 30. 9. 2022 a sloupec „**30. 09. 2023**“ hodnoty za 12 měsíců od 30. 9. 2022 do 30. 09. 2023.

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 přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání

obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. **b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu** Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS pravidla pro finanční nástroje.

- Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva. IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní

toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplicené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplicené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posu-

zování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva

jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech i)-v). Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;

- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);

- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad. V případě Fondu je investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k rozvahovému dni, přičemž často bývá přezkoumáván při větších změnách v portfoliových společnostech, v některých případech několikrát do roka.

Klasifikace vydaných cenných papírů

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou dále vykazány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykazány jako závazek (viz bod c) této kapitoly).

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změni

obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2023 Fond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

I. Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následně je oceňován jednou ročně k rozvahovému dni na reálnou hodnotu za užití znaleckých

posudků. Přecenění k rozvahovému dni představuje stanovení reálné hodnoty investičního majetku, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou definovány ve statutu Fondu.

Majetek může být rovněž přeceňován na reálnou hodnotu mimo rozvahový den mimořádně v případě, kdy dojde k trvalému snížení jeho hodnoty podle zvláštního právního předpisu, a to u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku. Změny v přecenění jsou zachyceny v příslušné položce pasiv a úbytek, případně trvalé snížení jeho hodnoty, je zachycen výsledkově a vykázáno v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací", případně v odpovídající položce ve výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 15. 09. 2023 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnány v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Fondu management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové a majetkové.

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Fond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Majetkové účasti jsou oceněny reálnou hodnotou v souladu se ZISIF, kdy se k jejich ocenění rovněž využívá znaleckých posudků s využitím stanovení tržní ceny.

II. Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykazány v položce „1. Výnosy z úroků a podobné výnosy“ ve výkazu zisku a ztráty.

c) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává šest 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 "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přečenují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce " 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykazány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazány jako závazek.

Fond splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv

- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

Ke konci účetního období Fond emitoval pět tříd investičních akcií, přičemž nesplňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

d) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání

obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykazány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykazány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykazány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“ a „Závazky z pevných termínových operací“.

Fond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Zisky a ztráty ze změn reálných hodnot derivátů držených pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „1. Výnosy z úroků a podobné výnosy nebo 2. Náklady na úroky a podobné náklady.“

e) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věc-

ně souvisí. Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

f) Přepočet cizí měny

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 ke konci každého měsíce účetního období a rovněž k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

g) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením nezdanitelných výnosů a je dále upraven o slevy na dani v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu 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 může vzniknout odložená daň z titulu změny v ocenění investičního majetku a je o ní účtováno rozvahově.

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) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

j) Regulační požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář – Komerční banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – INVESTIČNÍ ČÁST

4.1. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	131 931	32 979
Výnosy z úroků z bankovních účtů	13 153	8
Čistý úrokový výnos celkem	145 084	32 987

Všechny výnosy byly realizovány na území České republiky a Slovenska.

4.2. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček	2 376	3 554
Úrokové náklady z derivátů	0	1 123
Čistý úrokový náklad celkem	2 376	4 677

Nákladové úroky se skládají z úroků z přijatých úvěrů od Raiffeisenbank a.s.

4.3. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	1 985	2 038
Výnosy z poplatků celkem	1 985	2 038

4.4. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Bankovní poplatky	807	2 536
Poplatky z úvěrového účtu	3 542	717
Náklady na vstupní a výstupní poplatky	1 566	1 490
Provize distributorům	37 567	32 948
Náklady na poplatky a provize celkem	43 482	37 691

4.5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Zisky/ztráty z derivátových operací	155	8 397
Zisky/ztráty z přecenění majetkových účastí	-129 877	220 388
Zisky/ztráty z kurzových rozdílů	-1 290	1 589
Ostatní finanční zisky a ztráty	9	7
Zisk/ztráta z finančních operací	-131 003	230 381

Všechny zisky byly realizovány na území České republiky a Slovenska.

4.6. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Ostatní provozní výnosy	96	269
Ostatní provozní náklady	-625	-121
Celkem	-529	148

Tyto položky souvisí v účetním období zejména s pojištěním nemovitého majetku (bonifikace 96 tis. Kč za bezškodný průběh) a náklady na majetkové a odpovědnostní pojištění (558 tis. Kč).

4.7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Odměna statutárního auditora	864	1 607
Odměna obhospodařovatelů	2 400	2 029
Odměna administrace	2 400	2 092
Odměna za úpisy	84	100
Služby depozitáře	1 008	523
Znalecké posudky	4 636	380
Právní poradenství	3 994	1 130
Propagace a reklama	3 163	2 458
Poradenství a konzultace	1 042	212
Ostatní daně a poplatky	51	165
ČSOB custody	606	354
Odměna za daňové poradenství	436	182
Odborný poradce	52 755	25 424
Ostatní správní náklady	3 562	648
Ostatní správní náklady celkem	77 001	37 304
Osobní náklady - členové dozorčí rady	1 042	740
Správní náklady celkem	78 043	38 044

Ve vykazovaném období došlo k reklasifikaci nákladů na odborného poradce do správních nákladů z položky Náklady na poplatky a provize. Náklady činily celkem 52 755 tis. Kč (2022: 25 424 tis. Kč). Srovnatelné údaje byly upraveny.

V souladu s depozitářskou smlouvou za činnost depozitáře, kterou za účetní období vykonávala Komerční banka, a.s., platil Fond poplatek, který činil v průměru 84 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období 1 008 tis. Kč (2022: 523 tis. Kč). Náklady Fondu za činnost obhospodařovatele činily za účetní období 2 400 tis. Kč (2022: 2 029 tis. Kč).

Ostatní daně a poplatky zahrnují správní poplatky ve výši 51 tis. Kč (2022: 165 tis. Kč).

Přepočtený počet zaměstnanců k 30. 9. 2023		
Zaměstnanci	0	
Členové dozorčí rady	6	

Přepočtený počet zaměstnanců k 30. 9. 2022		
Zaměstnanci	0	
Členové dozorčí rady	6	

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

Fond ve vykazovaném období vykázal ztrátu po zdanění ve výši 109 394 tis. Kč (2022: zisk 185 178 tis. Kč) v investiční části, který navrhuje převést do výsledku hospodaření minulých období. Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění 0 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) v neinvestiční části. Nerozdělený zisk a ztráta z předchozích období dosahovaly v účetním období výše 350 961 tis. Kč (2022: 165 783 tis. Kč), z čehož investiční část tvoří hodnota 350 994 tis. Kč (2022: 165 817 tis. Kč). Od roku 2021 je tato rozvahová položka součástí Čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím a je tedy součástí ocenění investičních akcií. Nerozdělený zisk a ztráta z předchozích období vztahující se k neinvestiční části dosahovaly ve vykazovaném období hodnoty - 34 tis. Kč (2022: - 34 tis. Kč).

4.9. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond dosáhl ve sledovaném období ztráty po zdanění ve výši 109 394 tis. Kč (2022: zisk 185 178 tis. Kč). Byla vytvořena rezer-

va na daň ve výši 1 029 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

Splatná daň v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním	-108 365	185 143
Nezdanitelné výnosy	974 989	260 155
Nedaňové náklady	1 103 932	40 480
Slevy na daní a zápočty	0	0
Ostatní položky upravující základ daně	0	0
Základ daně	20 578	-34 533
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky upravující základ daně	0	0
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	20 578	0
Sazba daně	5 %	5 %
Daň z příjmů	1 029	0

4.10. ODLOŽENÁ DAŇ

Odložené daně z příjmů jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Fond ve sledovaném období neúčtoval o odložené dani s ohledem na skutečnost, že žádné přechodné rozdíly v účetním období nevznikly.

4.11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Zůstatky na běžných účtech - investiční část	355 730	1 286 496
Zůstatky na běžných účtech neinvestiční část	66	66
Pohledávky za bankami celkem	355 796	1 286 562

Pohledávky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

4.12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond ve sledovaném účetním období evidoval následující pohledávky z obchodních vztahů, které vznikly za nebankovními subjekty:

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
ARETE Kezmarok s.r.o.	0	197 571
ARETE Plzeň s.r.o.	0	215 628
ARETE Zdice s.r.o.	0	170 719
ARETE Valmez s.r.o.	0	216 270
ARETE Trenčín s.r.o.	0	25 548
ARETE Property s.r.o.	2 949	24 698
ARETE HoldCo 1 a.s.	2 549 236	0
ARETE CZ 1 s.r.o.	355	0
ARETE CZ 2 s.r.o.	2 109	0
ARETE CZ Milovice s.r.o.	248 342	0
ARETE CZ 4 s.r.o.	2 108	0
ARETE Zeta s.r.o.	3 030	481
ARETE Capital s.r.o.	2 485	0
ARETE RE s.r.o.	5 541	0
ARETE GLP s.r.o.	5 541	0
ARETE Property SK s.r.o.	3 694	0
ARETE Omikron s.r.o.	0	481
ARETE Rokycany s.r.o.	0	301 118
ARETE Puchov s.r.o.	0	211 769
ARETE Vrable s.r.o.	0	222 555
Poskytnuté úvěry celkem	2 825 390	1 586 838

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny ve FVTPL.

Ve sledovaném období byly poskytnuty následující přísliby úvěrů:

Poskytnuté přísliby v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Poskytnuté přísliby a záruky	2 540 310	679 249
Poskytnuté přísliby celkem	2 540 310	679 249

4.13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond ve sledovaném účetním období založil holdingovou společnost ARETE HoldCo 1 a.s., kde drží kontinuálně 100% vlastnický podíl. Do majetku této společnosti Fond 19. 12. 2022 převedl deset obchodních podílů ve společnostech a související pohledávky za těmito společnostmi, které do té doby držel. Účelem přesunu bylo vytvořit holdingovou strukturu přijatelnou pro banku, od které holdingová společnost načerpala ve sledovaném účetním období bankovní úvěr. Z důvodu vytvoření této holdingové struktury došlo ke změně skladby majetku fondu mezi roky 2023 a 2022.

K 30. 9. 2023:

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota k 30. 9. 2023 v tis. Kč
ARETE HoldCo 1 a. s.	178 43 553	100 %	552 283	658 113
ARETE Milovice s.r.o.	172 42 371	100 %	35 401	48 801
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	951	22
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	4 901	571
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	801	279
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	801	279
ARETE CZ 5 s.r.o.	193 71 497	100 %	501	440
ARETE CZ 6 s.r.o.	193 71 535	100 %	501	440
ARETE CZ 7 s.r.o.	193 71 543	100 %	501	440

ARETE CZ 8 s.r.o.	193 71 551	100 %	501	440
ARETE SK 1 s.r.o.	555 11 376	100 %	599	570
ARETE SK 2 s.r.o.	555 12 089	100 %	599	570
ARETE SK 3 s.r.o.	555 13 221	100 %	599	570
ARETE SK 4 s.r.o.	555 16 688	100 %	599	570
Celkem			599 538	712 105

K 30. 9. 2022:

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota k 30. 9. 2022 v tis. Kč
ARETE Plzeň s.r.o.*	053 46 096	100 %	29 712	111 288
ARETE Kezmarok s.r.o.*	519 68 029	100 %	55 831	67 743
ARETE Zdice s.r.o.*	053 45 936	100 %	48 449	231 288
ARETE Trenčín s.r.o.*	519 67 871	100 %	12 773	13 671
ARETE Vrabce s.r.o.*	519 69 424	100 %	52 594	66 310
ARETE Valmez s.r.o.*	053 45 197	100 %	48 152	115 210
Arete Dunajská Streda s.r.o.*	519 67 375	100 %	954	233
ARETE Puchov s.r.o.*	505 91 240	100 %	37 655	44 198
ARETE Omikron s.r.o.*	116 76 744	100 %	951	550
ARETE Rokycany s.r.o.*	116 76 698	100 %	20 201	45 859
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	101	24
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	101	24
ARETE CZ 3 s.r.o.	172 42 371	100 %	101	24
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	101	24
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	951	619
Celkem			308 627	697 065

*společnost převedena pod společnost ARETE HoldCo 1 a. s.

ARETE Plzeň s.r.o. – sídlo: Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Kezmarok s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jiným provozovatelem živnosti (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Zdice s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Trenčín s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

tingové služby, průzkum trhu a veřejného mínění, pronájem movitých věcí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Vrabce s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Valmez s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Dunajská Streda s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A , Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

Arete Puchov s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Omikron 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 Rokycany s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Zeta 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 HoldCo 1 a. s. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: správa vlastního majetku, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 1 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 CZ 2 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 CZ 3 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 CZ 4 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 CZ 5 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:

- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 6 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 CZ 7 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 8 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:

- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 1 s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájemem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 2 s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájemem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 3 s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájemem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 4 s.r.o. – sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava – městská část Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájemem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

nosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájemem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

4.14. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období evidoval náklady příštích období ve výši 586 tis. Kč (2022: 378 tis. Kč).

4.15. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Pohledávky z derivátových nástrojů – reálná hodnota	0	8 397
Ostatní aktiva	215	19
Ostatní aktiva celkem	215	8 416

Položka ostatní aktiva je tvořena poskytnutými krátkodobými zálohami ve výši 215 tis. Kč (2022: 19 tis. Kč).

4.16. ZÁVAZKY ZA BANKAMI

Závazky za bankami v tis. Kč	30. 09. 2023	30. 09. 2022
Přijaté úvěry	0	358 264
Závazky za bankami celkem	0	358 264

Ke konci minulého účetního období se jednalo o přijatý úvěr typu umbrella od Raiffeisenbank, který byl v prosinci 2022 vypořádán.

Přijaté přísliby v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Přijaté přísliby a záruky	0	358 653
Přijaté přísliby celkem	0	358 653

4.17. OSTATNÍ PASIVA

Ostatní pasiva v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Závazky z obchodních vztahů	1 814	9 841
Závazky za zaměstnanci/statutáři	42	48
Závazky za institucemi soc. a zdrav. pojištění	29	24
Ostatní přímé daně	10	10
DPH	0	50
Dohadné účty pasivní	13 456	14 662
Jiné dluhy – příplatek mimo ZK do dceřiných společností	0	400
Závazky z upsání investičních akcií participující na VH	0	622 424
Závazky z upsání investičních akcií neparticipující na VH	13 069	125 843
Ostatní pasiva celkem	28 420	773 326

Dohadné účty pasivní se skládají zejména z následujících položek – odborný poradce 9 897 tis. Kč (2022: 11 283 tis. Kč), dohad za distribuci 2 747 tis. Kč (2022: 2 465 tis. Kč), služby auditu a daňového poradenství 688 tis. Kč (2022: 584 tis. Kč).

4.18. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Tato položka od 1. 1. 2021 obsahuje položky, které dříve náležely v rozvaze do části vlastního kapitálu a které souvisí s investičními akciemi, které jsou nově posuzovány jako cizí zdroj.

4.18.1. INVESTIČNÍ AKCIE

Investiční akcie IAB	4 350 200 ks (2022: 2 758 791 ks)
Vydané akcie IAB	1 591 409 ks
Odkoupené akcie IAB	0 ks
ISIN	CZ0008043924

Investiční akcie IAC	3 643 028 ks (2022: 3 222 448 ks)
Vydané akcie IAC	420 580 ks
Odkoupené akcie IAC	0 ks
ISIN	CZ0008043932

Investiční akcie IAE	5 875 977 ks (2022: 2 004 111 ks)
Vydané akcie IAE	3 871 866 ks
Odkoupené akcie IAE	0 ks
ISIN	CZ0008048410

Investiční akcie IAX	82 350 ks (2022: 64 867 ks)
Vydané akcie IAX	17 483 ks
Odkoupené akcie IAX	0 ks
ISIN	CZ0008043940

Investiční akcie IAY	62 000 ks (2022: 100 000 ks)
Vydané akcie IAY	0 ks
Odkoupené akcie IAY	38 000 ks
ISIN	CZ0008043957

Postup stanovení hodnoty investičních akcií je popsán ve statutu Fondu.

Akcionáři Fondu mají veškerá práva spojená s akciemi Fondu, která jim udělují statut Fondu, stanovy Fondu a Zákon o obchodních korporacích, nestanoví-li Zákon o investičních společnostech a investičních fondech něco jiného. Akcionáři Fondu se podílejí na fondovém kapitálu Fondu dle pravidel stanovených

statutem Fondu, stanovami Fondu, Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a Zákonem o obchodních korporacích. Na každý druh vydaných akcií připadá určitá část fondového kapitálu, jak vyplývá ze statutu Fondu. Veškeré vydané akcie určitého druhu představují stejný podíl na příslušné části fondového kapitálu připadajícího na daný druh akcií.

V účetním období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

Součástí položky Čistá hodnota aktiv náležící k investičním akciím je složena z vydaných investičních akcií ve výši 3 622 977 tis. Kč, z položky nerozdělených zisků a ztrát ve výši 350 994 tis. Kč a položky výsledku hospodaření v běžném období ve výši - 109 394 tis. Kč.

V tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Čistá hodnota aktiv celkem*	3 864 577	3 069 541
Fondový kapitál na IAB	1 233 979	1 063 229
Počet vydaných akcií IAB	4 350 200 ks	2 758 791 ks
Počet participujících akcií**	0 ks	839 108 ks
Fondový kapitál na IAC	1 150 797	1 057 083
Počet vydaných akcií IAC	3 643 028 ks	3 222 448 ks
Počet participujících akcií**	0 ks	33 212 ks
Fondový kapitál na IAE	1 403 088	861 331
Počet vydaných akcií IAE	5 875 977 ks	2 004 111 ks
Počet participujících akcií**	0 ks	1 468 671 ks
Fondový kapitál na IAX	26 229	22 435
Počet vydaných akcií IAX	82 350 ks	64 867 ks
Počet participujících akcií**	0 ks	2 997 ks
Fondový kapitál na IAY	50 484	65 462
Počet vydaných akcií IAY	62 000 ks	100 000 ks
Počet participujících akcií**	0 ks	0 ks

4.19. VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 30. 09. 2023 výše 66 tis. Kč (2022: 66 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2022: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 34 tis. Kč (2022: 34 tis. Kč).

5. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

5.1. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond k rozvahovému dni vykázal hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tedy ve výši 3 894 092 tis. Kč (2022: 3 579 259 tis. Kč).

5.2. POSKYTNUTÉ PŘISLIBY A ZÁRUKY

Fond na základě uzavřených smluv o úvěrech s ovládanými společnostmi jim přislíbil poskytnout v případě potřeby finanční prostředky až do výše 2 540 310 tis. Kč. Nejvýznamnější je smlouva se společností ARETE HoldCo 1 a.s. na úvěr ve zbývajícím výši 2 357 825 tis. Kč.

5.3. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Fond na základě vztahu s financujícími institucemi uzavřel zástavní smlouvu, předmětem, které byla zástava jediné hromadné akcie společnosti ARETE HoldCo 1 a.s., k zajištění dluhů až do výše 350 mil. EUR. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2023 činila 658 113 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

* Čistá hodnota aktiv v této tabulce zahrnuje participující prostředky** a výsledek hospodaření s nimi související.
** Participující akcie jsou investiční akcie, které byly k datu účetní závěrky upsány, ale nebyly do data závěrky vydány, nicméně již participují na výsledku hospodaření, a proto jsou součástí fondového kapitálu.

5.4. PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

6. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

K 30. 9. 2023 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	355 796	-	355 796
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	2 825 390	-	2 825 390
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	712 105	-	712 105
	Finanční aktiva celkem	3 893 225	-	3 893 225

K 30. 9. 2023 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem	
4	Ostatní pasiva	28 420	-	28 420
	Finanční závazky celkem	28 420	-	28 420

K 30. 9. 2022 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 286 562	-	1 286 562
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 838	-	1 586 838
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	697 065	-	697 065
11	Ostatní aktiva – reálná hodnota derivátů	8 397	-	8 397
	Finanční aktiva celkem	3 578 862	-	3 578 862

K 30. 9. 2022 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem	
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	358 264	-	358 264
4	Ostatní pasiva	773 326	-	773 326
	Finanční závazky celkem	1 131 590	-	1 131 590

7. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Fondu. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny nemovitosti, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Fondu.

Hodnota nemovitého majetku v portfoliu je ovlivněna typem nabývaných nemovitostí (nemovitost s komerčním využitím, bytové domy, pozemky), polohou, technickým stavem a schopností nemovitosti generovat Fondu pravidelné příjmy. Hodnota nemovitostí je zároveň ovlivňována situací na trhu s nemovitostmi a poptávkou po nich.

V případě investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, existuje riziko omezené likvidity takových nemovitostí, dále existuje riziko nedosta- tečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a ri- ziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li obchodní společnost, na níž má Fond podíl, do svého majetku stavby výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může obchodní společnosti vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Fondu (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z in- vestičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplátí řádně a včas. Tato rizika Investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým pro- tistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními. Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu.

K 30. 9. 2023 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	310 655	45 075	355 730
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	0	66	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 825 390	0	2 825 390
Ostatní aktiva	0	801	801
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 280	709 825	712 105
Celkem aktiva	3 138 325	755 767	3 894 092

K 30. 9. 2023 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0	0
Závazky z upsání IA	13 044	25	13 069
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	3 622 977	241 600	3 864 577
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	66	66
Rezerva DPPD	0	1 029	1 029
Ostatní pasiva	4 035	11 316	15 351
Celkem pasiva	3 640 056	254 036	3 894 092
Čistá devizová pozice	-501 731	501 731	0

K 30. 9. 2022 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	1 280 120	6 376	1 286 496
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	0	66	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 838	0	1 586 838
Ostatní aktiva	0	8 794	8 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	192 155	504 910	697 065
Celkem aktiva	3 059 113	520 146	3 579 259

K 30. 9. 2023 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Závazky vůči bankám	358 264	0	358 264
Závazky z upsání IA	748 292	0	748 292
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	2 103 351	343 766	2 447 117
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	66	66
Ostatní pasiva	4 682	20 838	25 520
Celkem pasiva	3 214 589	364 670	3 579 259
Čistá devizová pozice	-155 476	155 476	0

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty -501 731 tis. Kč k 30.09.2023 je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 %, na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA cca ve výši 0,6 % z čistých aktiv Fondu k 30.09.2023. Měnové riziko je dále mírněno devizovou pozicí společností v majetku Fondu.

Riziko spojené s investicemi do pohledávek

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, vždy však posuzovaném v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší.

Pohledávky jsou nabývány i za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších ve statutu Fondu zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

Riziko spojené s poskytováním úvěrů a zápůjček

S ohledem na možnost Fondu poskytovat ze svého majetku úvěry a zápůjčky hrozí riziko, že dlužník nedodrží svůj zá- vazek a nesplátí poskytnutý úvěr či zápůjčku včas včetně naběhlého příslušenství. Riziko je řízeno prověřováním bonity budoucího dlužníka, nastavením objemových limitů

na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a využíváním zajišťovacích nástrojů (směnka, zástava cenných papírů, nemovitostí apod.), včetně vhodných smluvních ujednání zahrnujících sankce za pozdní splacení.

Riziko spojené s poskytováním úvěrů a zápůjček bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku

Fondu v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Fondu přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést až k pozastavení odkupování podílových listů. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, riziko investic, na kterých vážne zástavní nebo jiné právo třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování

nemovitostí. Riziko nedostatečné likvidity se může rovněž projevit neschopností Fondu splácet přijaté úvěry.

Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké. Následující tabulky obsahují riziko likvidity podle zbytkové splatnosti účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

v tis. Kč – k 30. 9. 2023	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	355 730	0	0	0	0	355 730
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	0	0	0	0	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 572 476	252 914	0	2 825 390
Ostatní aktiva	801	0	0	0	0	801
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	712 105	712 105
Celkem aktiva	356 597	0	2 572 476	252 914	712 105	3 894 092
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Závazky z upsání IA	0	13 069	0	0	0	13 069
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	0	0	0	0	3 864 577	3 864 577
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	0	0	66	66
Jiná pasiva výše neuvedená	16 380	0	0	0	0	16 380
Celkem pasiva	16 380	13 069	0	0	3 864 643	3 894 092
Gap	340 217	-13 069	2 572 476	252 914	-3 152 538	0
Kumulativní gap	340 217	327 148	2 899 624	3 152 538	0	0

v tis. Kč – k 30. 9. 2022	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	1 286 496	0	0	0	0	1 286 496
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	0	0	0	0	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 586 838	0	0	1 586 838
Ostatní aktiva	378	19	8 397	0	0	8 794
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	697 065	697 065
Celkem aktiva	1 286 940	19	1 595 235	0	697 065	3 579 259
Závazky vůči bankám	1	0	358 263	0	0	358 264
Závazky z upsání IA	0	748 292	0	0	0	748 292
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	0	0	0	0	2 447 117	2 447 117
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	0	0	66	66
Ostatní pasiva	25 520	0	0	0	0	25 520
Celkem pasiva	25 521	748 292	358 263	0	2 447 183	3 579 259
Gap	1 261 419	-748 273	1 236 972	0	-1 750 118	0
Kumulativní gap	1 261 419	513 146	1 750 118	1 750 118	0	0

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

k 30. 9. 2023 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0	0	0	0	0	0
Jiná pasiva výše neuvedená	16 380	0	6 483	9 897	0	0	0
Finanční závazky celkem	16 380	0	6 483	9 897	0	0	0

k 30. 9. 2022 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
Závazky vůči bankám	358 264	382 517	0	5 642	22 499	354 375	0
Ostatní závazky	25 520	0	0	25 520	0	0	0
Finanční závazky celkem	383 784	382 517	0	31 162	22 499	354 375	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky, které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky. Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni. Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky. Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívejší okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívejšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolií obhospodařovaných fondů se řídí aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení, případně smluvními ujednáními se subjekty, které mají platební závazky vůči fondu.

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech - v tis. Kč	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Pohledávky za bankami	9,14 %	35,94 %
Podíl na aktivech celkem	9,14 %	35,94 %

Riziko pákového efektu

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě derivátu drženého v majetku Fondu. Tzn., že při nízké investici lze dosáhnout velkého zisku, ale i ztráty. Fond nevyužívá pákový efekt ve velké míře.

Riziko pákového efektu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko vypořádání

Riziko spočívá v tom, že vypořádání uzavřené obchodní transakce neproběhne tak, jak bylo předpokládáno, např. z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě a tím nedodrží svůj závazek.

Riziko spočívá zejména v možnosti ztráty investiční příležitosti, když vzhledem k tomu, že takřka všechny obchody probíhají formou DVP (delivery versus payment), je riziko přímé ztráty malé.

Riziko zrušení Fondu

Riziko spočívá v tom, že Fond může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Fond zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce deponitáře nebo pokud ČNB odejme Investiční společnosti povolení k činnosti investiční společnosti.

Fond může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Fondu atd. S ohledem na tuto možnost nemá podílník zaručeno, že bude moci být podílníkem Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání investora ve Fondu.

V účetním období nic nenasvědčovalo tomu, že by riziko zrušení Fondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Výčet rizik vyplývajících z činnosti Fondu v této příloze k účetní závěrce není vyčerpávající a jedná se pouze o hlavní rizika. Zbýlá rizika jsou blíže popsána ve statutu Fondu.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

v tis. Kč - k 30. 9. 2023	Do 3 měs.	3 měs - 1 rok	1 rok - 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	355 796	0	0	0	355 796
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 825 390	0	0	0	2 825 390
Celkem aktiva	3 181 186	0	0	0	3 181 186
.....					
Závazky za bankami	0	0	0	0	0
Celkem pasiva	0	0	0	0	0
Gap	3 181 186	0	0	0	3 181 186
Kumulativní gap	3 181 186	3 181 186	3 181 186	3 181 186	3 181 186

Následující tabulka je založena na expozici k úrokovým sazbám pro derivátové i nederivátové nástroje k rozvahovému dni. Model předpokládá fixní strukturu rozvahy podle úrokové citlivosti. Stanovené změny, které nastaly na začátku roku, jsou konstantní v průběhu vykazovaného období, tzn. model je založen na předpokladu, že prostředky uvolněné splacením nebo prodejem úročených aktiv a pasiv budou reinvestovány do aktiv a pasiv se stejnou úrokovou citlivostí a zbytkovou splatností. Tabulka níže zobrazuje dopad na výkaz zisku a ztráty a na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům investičních akcií účetní jednotky, pokud by korunová a eurová výnosová křivka na počátku příslušného roku skokově vzrostla/poklesla o 100 bazických bodů a za předpokladu, že ostatní úrokové míry by zůstaly nezměněné.

k 30. 9. 2023 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
-----------------------	--	--

Dopad na výkaz zisku a ztráty	31 811	-31 811
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA	31 811	-31 811

k 30. 9. 2022 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
-----------------------	--	--

Dopad na výkaz zisku a ztráty	25 151	-25 151
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA	25 151	-25 151

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

Operační rizika

V rámci řízení operačních rizik se v rámci Fondu uplatňuje systém permanentní supervize sestávající z pravidelných kontrol, jejichž nastavení a výkon jsou ověřovány a hodnoceny oddělením riziku. Získané poznatky jsou pravidelně vyhodnocovány a poskytovány statutárnímu orgánu Fondu, které přijímá strategická rozhodnutí v oblasti řízení operačních rizik. Hodnocení operačních rizik je také součástí procesu schvalování nových projektů.

8. MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Finanční aktiva - k 30. 9. 2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	355 796	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	2 825 390
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	712 105

Finanční závazky k 30. 9. 2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	-	-	-

Finanční aktiva - k 30. 9. 2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	1 286 562	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 586 838
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	697 065

Finanční závazky k 30. 9. 2022 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	-	358 264	-

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot

zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V ostatních případech je reálná hodnota určena aplikací techniky tržního srovnání pomocí porovnatelných tržních multiplikátorů pro výnosy a EBITDA. Oceňovací model je založen na tržních multiplikátorech odvozených od kotovaných cen porovnatelných společností k dané investici a očekávaných výnosů a EBITDA dané investice. Odhad je upraven o efekt neobchodovatelnosti dané investice a o čistý dluh dané investice.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Závazky vůči bankám a druž. záložnám

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 30. 9. 2023	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 825 390	Diskontované peněžní toky	Marže	3 – 3,5 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	712 105	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	5 – 7 %

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 30. 9. 2022	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 838	Diskontované peněžní toky	Marže	3 – 3,5 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	697 065	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	5 – 7 %

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 30. 9. 2023	Marže 3 – 3,5%	Marže +1%	Marže -1%
Pohledávky za nebank. subjekty	2 825 390	145 417	-145 417

Senzitivita v tis. Kč k 30. 9. 2022	Marže 3 – 3,5%	Marže +1%	Marže -1%
Pohledávky za nebank.subjekty	1 586 838	76 423	-100 732

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

Senzitivita hodnoty nemovitosti ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč
Změna výše nájmu

Změna výše reálné hodnoty	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
---------------------------	--------	--------	-------	-------	-------

Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	190 461	256 909	322 870	389 294	456 229
	-0.25%	190 461	91 908	154 291	216 650	279 496
	0.00%	29 232	-59 195	0	58 805	117 587
	0.25%	-118 049	-189 633	-133 967	-78 107	-22 466
	0.50%	-369 968	-317 710	-264 965	-212 123	-159 841

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

	Pohledávky za nebank. subj.	Majetkové účasti
Zůstatek k 30. 9. 2022	1 586 838	697 065
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	- 50 236	- 130 800
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	5 009 640	145 840
Pokles	3 720 852	0
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 30. 9. 2023	2 825 390	712 105

2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 30. 9. 2023 ani k 30.09.2022 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana
 - ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou [jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky];
 - má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

V účetním období Fond evidoval následující významné vztahy s níže uvedenými spřízněnými osobami:

Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč – k 30. 9. 2023	30. 9. 2023
Poskytnuté úvěry	2 825 390
Majetkové účasti	712 105
Vydané investiční akcie	0
Ostatní pasiva	11 492
v tis. Kč – k 30. 9. 2023	30. 9. 2023
Úrokový výnos	131 931
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	-75 191
Náklady na srážku za poskytnutí zajištění	-106

Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč – k 30. 9. 2022	30. 9. 2022
Poskytnuté úvěry	1 586 838
Majetkové účasti	697 065
Vydané investiční akcie	0
Ostatní pasiva	6 158
v tis. Kč – k 30. 9. 2022	30. 9. 2022
Úrokový výnos	32 987
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	-47 649

Poskytnuté přísliby v tis. Kč - k 30.09.2023	Konečný stav
ARETE CZ 1 s.r.o.	19 472
ARETE CZ 2 s.r.o.	21 906
ARETE CZ 4 s.r.o.	21 906
ARETE Zeta s.r.o.	20 689
ARETE Milovice s.r.o.	98 512
ARETE HoldCo 1 a. s.	2 357 825
Přísliby celkem	2 540 310

Vývoj pohledávek v tis. Kč - k 30. 9. 2023	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Kurzové rozdíly	Konečný stav
ARETE Kezmarok s.r.o.	197 571	1 796	196 822	-2 545	0
ARETE Plzeň s.r.o.	215 628	46 163	234 494	-27 297	0
ARETE Zdice s.r.o.	170 719	47 984	216 322	-2 381	0
ARETE Valmez s.r.o.	216 270	44 889	258 000	-3 159	0
ARETE Trenčín s.r.o.	25 548	19 784	37 637	-7 695	0
ARETE Property s.r.o.	24 698	739	21 519	-969	2 949
ARETE Dunajská Streda s.r.o.	0	531 865	525 247	-6 618	0
ARETE CZ 1 s.r.o.	0	4 920	4 597	31	354
ARETE CZ 2 s.r.o.	0	2 494	449	64	2 109
ARETE Milovice s.r.o.	0	332 707	94 196	9 831	248 342
ARETE CZ 4 s.r.o.	0	2 494	449	64	2 109
ARETE Capital s.r.o.	0	2 422	23	86	2 485
ARETE RE s.r.o.	0	7 179	1 851	213	5 541
ARETE GLP s.r.o.	0	7 179	1 851	213	5 541
ARETE Property SK s.r.o.	0	4 786	1 236	144	3 694
ARETE Vrabie s.r.o.	222 555	2 067	221 755	-2 867	0
ARETE Puchov s.r.o.	211 770	1 969	211 010	-2 728	0
ARETE Rokycany s.r.o.	301 118	86 136	382 858	-4 396	0
ARETE HoldCo 1 a.s.	0	3 859 513	1 309 986	-291 2 549 236	0
ARETE Omikron s.r.o.	481	5	480	-6	0
ARETE Zeta s.r.o.	481	2 549	70	70	3 030
Vývoj pohledávek celkem	1 586 838	5 009 640	3 720 852	-50 236	2 825 390

Vývoj pohledávek v tis. Kč - k 30. 9. 2022	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Kurzové rozdíly	Konečný stav
ARETE Kezmarok s.r.o.	254 893	6 564	63 379	-508	197 571
ARETE Plzeň s.r.o.	152 109	89 417	23 748	-2 150	215 628
ARETE Zdice s.r.o.	177 534	7 090	12 100	-1 805	170 719
ARETE Valmez s.r.o.	119 626	147 102	47 800	-2 658	216 270
ARETE Trenčín s.r.o.	2 534	46 616	24 205	603	25 548
ARETE Property s.r.o.	19 898	5 172	96	-277	24 698
ARETE Vrabie s.r.o.	92 130	194 740	61 899	-2 417	222 555
ARETE Puchov s.r.o.	-	309 005	89 295	-7 940	211 770
ARETE Rokycany s.r.o.	-	323 113	22 162	167	301 118
ARETE Omikron s.r.o.	-	1 228	750	3	481
ARETE Zeta s.r.o.	-	1 228	750	3	481
Vývoj pohledávek celkem	818 726	1 131 275	346 184	-16 979	1 586 838

Fond také na základě vztahu s financujícími institucemi uzavřel zástavní smlouvu na hromadnou akcii společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2023 činila 658 113 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Válka na Ukrajině

V únoru 2022, po uznání samostatné Doněcké lidové republiky a Luhanské lidové republiky Ruskou federací a její následné invazi na Ukrajinu, vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se do dalších regionů této země. V reakci na nepřátelské akce Ruské federace vůči Ukrajině řada zemí, včetně Spojených států amerických, Spojeného království a Evropské unie, zavedla a/nebo rozšířila ekonomické sankce proti řadě ruských fyzických a právnických osob. Vedení Fondu analyzovalo dopad této události a k datu schválení

této účetní závěrky dospělo vedení Fondu k závěru, že předpoklad nepřetržitosti trvání je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na účetní závěrku.

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

Fond ve sledovaném účetním období založil holdingovou společnost ARETE HoldCo 1 a.s., kde drží kontinuálně 100% vlastnický podíl. Do majetku této společnosti Fond 19. 12. 2022 převedl deset obchodních podílů ve společnostech, které do té doby držel. Účelem přesunu bylo vytvořit holdingovou strukturu přijatelnou pro banku, od které holdingová společnost načerpala ve sledovaném účetním období bankovní úvěr.

V září 2023 Fond reflektoval vývoj nemovitostního trhu včetně pohybu výnosové míry logistických areálů (logistics prime yield), která má zásadní dopad na aktuální tržní ocenění již existujících nebo nově stavěných nemovitostí. Jak je detailně analyzováno v kapitole 6 „Makroekonomická situace“, specificky Tabulka 3 a Graf 9, v průběhu 2023 pozorujeme meziroční nárůst prime yieldů a s tím spojený tlak na pokles hodnoty nemovitostí. Renomovaný znalec CUSHMAN & WAKEFIELD připravil ocenění portfolia dle mezinárodních profesních standardů (pravidla RICS). Přeceněním došlo ke snížení hodnoty portfolia. Je třeba zdůraznit, že se jedná o valuaci k 30. 09. 2023, tzn. nerealizovaný výnos či ztrátu k okamžiku ocenění. Fond se nachází teprve v polovině svého investičního cyklu, před námi je řada dalších přecenění portfolia znalcem v následujících letech. Přístup Fondu při ocenění je konzervativní, zjištění aktuální reálné hodnoty aktiv je pro nás důležité

a umožňuje nám to anticipovat aktuální, resp. budoucí vývoj hodnoty portfolia.

Tato účetní závěrka tedy byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

11. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond od října 2023 úspěšně implementoval ESG strategii. Jako účastník finančního trhu se řídí evropskou směrnicí SFDR a dle článku 8 se Fond stal „světle zeleným fondem“, který se hlásí k podpoře politiky trvalé udržitelnosti. Fond je jedním z prvních realitních investičních fondů, který implementoval ESG strategii v České republice. V následujícím roce plánuje Fond dále upřesňovat, případně rozšiřovat kritéria, které zohledňuje při investičním rozhodování, a to v souladu s evropskou legislativou. Nedošlo k žádným dalším událostem po datu účetní závěrky do data jejího sestavení, které by bylo potřeba uvést v příloze k účetní závěrce.

V Praze, dne 31. 1. 2023



Ing. Rostislav Plíva, PhD.

Předseda představenstva

Winstor investiční společnosti a.s.



Příloha č. 4

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za účetní období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023

12 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, Praha, 150 00, 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 strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající	Mgr. Lubor Svoboda, MBA
Datum narození	31. května 1975
Bytem	Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00, Praha 5
Způsob ovládání	50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající	Róbert Idés
Datum narození	21. dubna 1976
Bytem	Ráztočno, Remeta 751, Slovenská republika
Způsob ovládání	50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 493
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 1 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 258
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 2 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 321
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 4 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 428
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 5 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 497
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 6 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 535
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 7 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 543
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 8 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 551
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 11 376
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	9. června 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 12 089
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	23. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 13 221
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	24. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 16 688
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	21. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Milovice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 371
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE HoldCo 1 a.s.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	178 43 553
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	16. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 698
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 744
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 197
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 936
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	51 968 029
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	505 91 240
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Plzeň s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 69 424
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Trenčín s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 67 871
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	505 91 240
Způsob ovládání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 - 19. prosince 2022
Způsob ovládání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Dunajska Streda s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 67 375
Způsob ovládnání	přímo – podíl 100 %
Období	1. října 2022 – 19. prosince 2022
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 100 %
Období	19. prosince 2022 – do konce účetního období

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Mgr. Lubor Svoboda, MBA

Osoba ovládaná	ARETE Capital s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	088 29420
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE GLP s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	118 62 530
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Property s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	040 22 521
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE RE s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 327
Způsob ovládnání	přímo – podíl 42,5 %
Období	1. října 2022 - 27. března 2023
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	28. března 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE RE SK s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	521 00 316
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	STRATOS INVESTMENT s.r.o.
Sídlo	Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	035 15 770
Způsob ovládnání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE INVEST s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	195 62 012
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	26. července 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	Energy Balance s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	177 16 781
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	7. listopadu 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	Green Energy Plzeň s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	141 83 773
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Green Energy Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	143 58 395
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Green Energy Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	141 83 625
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Green Energy Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	141 83 919
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Sustainable Energy CZ s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	195 61 806
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	26. července 2023 – do konce účetního období

Osoba ovládaná	Sustainable Energy SK s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	55 635 041
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	2. srpna 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 493
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 1 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 258
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 2 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 321
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 4 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 428
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 5 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 497
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023- do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 6 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 535
Způsob ovládnání	nepřímo - podíl 50%
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 7 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 543
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 8 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 551
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 11 376
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	9. června 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 12 089
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	23. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 13 221
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	24. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 16 688
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	21. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Milovice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 371
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE HoldCo 1 a.s.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	178 43 553
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	16. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	51 968 029
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Dunajska Streda s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 67 375
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE RE SK s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	521 00 316
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Green Energy Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	143 58 395
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 493
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 698
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Plzen s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Róbert Idés

Osoba ovládaná	ARETE Capital s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	088 29420
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE INVEST s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	195 62 012
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	26. července 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	Green Energy Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	141 83 625
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 1 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 258
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 744
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 69 424
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE GLP s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	118 62 530
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	IMCR s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	290 54 729
Způsob ovládnání	přímo – podíl 100 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Green Energy Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	141 83 919
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 2 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 321
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 197
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Trencin s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 67 871
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Property s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	040 22 521
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Energy Balance s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	177 16 781
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	7. listopadu 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	Sustainable Energy CZ s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	195 61 806
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	26. července 2023 – do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 4 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 428
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 936
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	505 91 240
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE RE s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 327
Způsob ovládnání	přímo – podíl 42,5 %
Období	1. října 2022 - 27. března 2023
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	28. března 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	Green Energy Plzeň s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00, Praha 5
IČO	141 83 773
Způsob ovládnání	přímo – podíl 40 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	Sustainable Energy SK s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	55 635 041
Způsob ovládnání	přímo – podíl 50 %
Období	2. srpna 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 5 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 497
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023- do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 6 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 535
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 13 221
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	24. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 744
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 7 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 543
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 16 688
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	21. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 197
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE CZ 8 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	193 71 551
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	od 24. května 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Milovice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 371
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 936
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 11 376
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	9. června 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE HoldCo 1 a.s.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	178 43 553
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	16. prosince 2022 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	51 968 029
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	555 12 089
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	23. červen 2023 - do konce účetního období

Osoba ovládaná	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 698
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Plzeň s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 69 424
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Trenčín s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 67 871
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	505 91 240
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Osoba ovládaná	ARETE Dunajská Streda s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	519 67 375
Způsob ovládnání	nepřímo – podíl 50 %
Období	celé účetní období

Způsob a prostředky ovládnání

Fond (zpracovatel zprávy) je ovládán prostřednictvím představenstva. Výše uvedené ovládací osoby vlastní zakladatelské akcie představující 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu za každého člena.

13. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o úvěru	19. 12. 2022	Úvěr	Úroky
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o započtení	19. 12. 2022	Úvěr	Úroky
ARETE Omikron s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	15. 12. 2022	Úvěr	Úroky
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smouva o postoupení smlouvy o úvěru_ARETE Omikron s.r.o.	19. 12. 2022	Pohledávka	Úplata
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smouva o postoupení smlouvy o úvěru_ARETE Lambdka SK s.r.o.	19. 12. 2022	Pohledávka	Úplata

14. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 9. 2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 9. 2023
ARETE CZ 5 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 8. 2023
ARETE CZ 6 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 8. 2023
ARETE CZ 7 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 8. 2023
ARETE CZ 8 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21. 8. 2023
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2023
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2023
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2023
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2023
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2023
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 5. 2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 5. 2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o úvěru	8. 3. 2023
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o úvěru	8. 3. 2023
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o úvěru	8. 3. 2023
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o úvěru	8. 3. 2023

ARETE Zeta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	8. 3. 2023
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	12. 01. 2023
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Kezmarok s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v Arete Lambda SK s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Puchov s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Trencin s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Vrable s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Zdice s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Kezmarok s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Lambda SK s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Omikron s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Plzen s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Puchov s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Rokycany s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Trencin s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Valmez s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Vrable s.r.o.	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o čerpání a započtení pohledávek	19. 12. 2022

ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o výkonu funkce	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o úvěru	19. 12. 2022
ARETE Omikron s.r.o.	Dodatek ke smlouvě o úvěru č. 1	15. 12. 2022
ARETE Lambda SK s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31. 10. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Lambda SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 09. 2022
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE CZ 3 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE HoldCo 1 s.r.o.	Notářský zápis	15. 08. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 06. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	30. 06. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 06. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	30. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 06. 2022
ARETE Trenčín s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	27. 06. 2022
ARETE Plzeň s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Plzeň s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Dohoda o započtení	31. 03. 2022
ARETE Zdice s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 03. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	07. 03. 2022
ARETE Theta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	02. 03. 2022

15. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. F) ZOK)

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

16. HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDÁJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, 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 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Vzhledem k této skutečnosti 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.

17. PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

- Informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pochází z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby, anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů, anebo od jiných osob; a
- Statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žád-

né skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze, dne 30. 12. 2023



Ing. Rostislav Plíva, PhD.

Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.



ARETE