



Výroční zpráva 2024

ARETE INDUSTRIAL



Výroční zpráva

fondů ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
Za účetní období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024



Seznam použitých pojmů a zkratek

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

AIIFMR 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	18
5.	Základní údaje o fondu a účetním období	19
6.	Makroekonomická situace	20
7.	Shrnutí aktuálních výsledků fondu	28
8.	Informace o předpokládaném vývoji v následujícím období	32
9.	Strategie fondu	33
10.	ESG a politka udržitelnosti investování ve fondu	34
11.	Strategie výběru nemovitosti	38
12.	Nemovitostní portfolio	40

Finanční část

13.	Přehled výsledků Fondu	70
13.1.	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik	70
14.	Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období	71
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	71
16.	Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu	72
16.1.	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu	72
17.	Vývoj hodnoty investičních akcií	74
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	80
19.	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku	80

20.	Údaje o odměňování	80
21.	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacené obhospodařovatelem Fondu	81
22.	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil	82
23.	Údaje o kontrolovaných osobách	82
24.	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu	83
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	84
26.	Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	85
27.	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku Fondu	86
28.	Identifikační údaje hlavního podpůrce	86
29.	Ostatní informace vyžadované právními předpisy	86
30.	ESG a politika udržitelnosti investování ve Fondu	86
31.	Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU	87
32.	Významné události v průběhu účetního období	87
33.	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy	87

Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu	90
Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	94
Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	102
Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích	130
Příloha č. 5 – šablona k ESG	146



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“. V roce 2024 bylo skupině ARETE v rámci CIJ Awards

Czech Republic uděleno ocenění „Best Asset Management Company of the Year“. Property Forum zařadilo ve stejném roce spoluzakladatele ARETE, Lubora Svobodu a Roberta Idese, mezi 100 nejvlivnějších lidí ve střední a východní Evropě v oblasti investic do nemovitostí.

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



Prezentační část

1. Úvodní slovo

Fond ARETE INDUSTRIAL byl založen jako 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 více jak 500 mil. EUR složené výhradně z nemovitostí sloužících pro logistiku, skladování a lehký průmysl.

V právě skončeném hospodářském roce se nám podařilo úspěšně naplnit stanovené investiční cíle fondu, přičemž významně vzrostl nejen objem majetku ve správě, ale také inkasované nájemné od stabilizovaného portfolia nájemců. Oba faktory měly velmi pozitivní vliv na výrazný růst kladného hospodářského výsledku fondu. V souladu s dále uvedeným jsme naproti tomu řádně přecenili hodnotu portfolia fondu na tržní úroveň s cílem kontinuálně zohledňovat tržní podmínky a cenovou hladinu.

Aktuálně čelí celá Evropa, a střední a východní Evropa nevyjímaje, významným výzvám, které nadále ovlivňují

každodenní, nejen obchodní život a rozhodování. Přetrvávající inflační tlaky a stále reálnější hrozba celních válek jsou hlavními tématy globální geopolitické nejistoty.

Naproti tomu je možné spatřovat i zásadně pozitivní trendy, které vyvažují celkový pohled na střednědobý vývoj v evropských ekonomikách. Především se na makroekonomických datech ukazuje, že bezprecedentní eskalaci inflace se podařilo prostřednictvím monetárních nástrojů zkrotit a alespoň pro krátké období se lze domnívat, že je možné postupné uvolňování doposud striktní politiky vyšších úrokových sazeb. Pokud se nenaplní možné scénáře opětovné eskalace nákladové inflace, lze předpokládat, že pozitivní trend snižování úrokových sazeb bude pokračovat i ve střednědobém horizontu, v letech 2025 a 2026.

Tuto tezi podporuje i chřadnoucí vývoj hrubého domácího produktu v zemích EU. Přestože se jeví, že pracovní trhy jsou doposud v EU robustní, nelze vyloučit riziko, že hospodářská stagnace nebo pokles v právě uvedených letech může způsobit růst nezaměstnanosti. Vzhledem k aktuálnímu politickému konsensu se tato varianta jeví jako spíše méně pravděpodobná a v našich analýzách se tedy přikláníme ke scénáři, že vlády zemí EU budou pravděpodobně preferovat podporu hospodářského růstu formou fiskálních stimulů a právě dynamičtějším uvolňováním monetární politiky.

Uvedené geopolitické, monetární a makroekonomické vlivy vedly ve své kombinaci k postupné stabilizaci výnosové míry komerčních nemovitostí, přičemž ale zejména v první polovině roku 2024 stále přetrvával její růst. Transakční aktivita v obou klíčových zemích pro fond byla v roce 2024 nadále velmi slabá, přičemž do transakcí vstupoval téměř výhradně domácí kapitál, míněno z pohledu českého či slovenského trhu. Přetrvávající rozdíl v cenových očekáváním mezi nabídkou a poptávkou objektivně vytvářel faktickou, krátkodobou stagnaci trhu. Již v průběhu roku však prodávající byli nuceni přehodnotit svá cenová očekávání a transakční aktivita v CEE regionu se postupně oživovala.

Správa portfolia v průběhu celého fiskálního roku fondu aktivně posuzovala akviziční projekty v průměrném objemu 400 mil. EUR, když analytický tým detailně posuzoval rychle se měnící podmínky na polském trhu. Výsledkem uvedené aktivity bylo rozhodnutí o vstupu fondu na tento trh, přičemž na konci třetího čtvrtletí roku 2024 byla realizována první investice do fondu, průmyslový park Zgorzelec, který leží přímo na německopolské hranici. Tým správy portfolia intenzivně pracuje na maximalizaci využití tržního potenciálu prostřednictvím zintenzivnění akviziční činnosti. Zároveň však posuzuje potenciál budoucí výnosnosti stávajícího portfolia. V zájmu dosažení co možná nejvyššího zhodnocení pro investory v rámci definovaného investičního cyklu zvažuje divestici

některých aktiv v portfoliu a jejich nahrazení aktuálně výnosnějšími aktivy s lepším potenciálem pro budoucí kapitálovou apreciaci, při zachování minimálně stejného rizikového profilu.

Rok 2024 byl výrazně signován koncepční činností při formování konzistentního portfolia fondu, kombinovaně prostřednictvím výstavby nových logistických areálů a nákupem dokončených a stabilizovaných nemovitostí. Za posledních dvanáct měsíců jsme dokončili akvizici plně pronajatého logistického parku a úspěšně dokončili šest developerských projektů, přičemž tři projekty jsou nyní v různé fázi rozpracovanosti (od finalizace projektu v nejbližších měsících, až po přípravu stavby a probíhající výstavbu). Výsledkem těchto činností narostl objem aktiv ve správě fondu ve srovnání se zářím 2023 o 52 % na 310 mil. EUR. Portfolio fondu meziročně téměř zdvojnásobilo pronajimatelnou plochu na 259 tis. m². Vybírané roční anualizované nájemné zaznamenalo nárůst o 115 % oproti úrovni v září 2023. Doba nájemních smluv do expirace u kazuje v tržním srovnání nadstandardní hodnotu 7,9 roku, počet nájemníků vzrostl z 13 na 20 nájemců. Nadále úspěšně plníme ESG strategii pro fond ARETE INDUSTRIAL, čímž přispíváme k lepšímu řízení nejen environmentálních rizik, budování spolupráce s nájemci a dlouhodobému zhodnocení nemovitostí. Fond, jakožto

V Praze, dne 29. ledna 2025



Lubor Svoboda

zakladatel a předseda dozorčí rady



Robert Idés

zakladatel a místopředseda dozorčí rady



Rostislav Plíva

při výkonu funkce zastupující člena představenstva

s portfoliem fondu a realizovat nákupy zajímavých nemovitostí do portfolia fondu v průběhu celého roku 2025. Zároveň pravděpodobně budeme dále optimalizovat strukturu aktiv fondu tak, aby při zohlednění očekávaného vývoje trhu v investičním horizontu fondu byly vytvořeny předpoklady pro dosažení výkonnostních cílů.

Náš zodpovědný přístup ke správě a řízení fondu přináší dlouhodobě investorům transparentní a důvěryhodný investiční model. Skupina ARETE a fond ARETE INDUSTRIAL obdržely několik velmi prestižních, mezinárodních ocenění. Udělených ocenění si nesmírně vážíme, protože jsme byli oceněni v kategoriích, kde dlouhodobě panuje nesmírně silná konkurence nejvýznamnějších evropských firem.

Přečkali jsme složité časy, s výrazně pozitivnějším očekáváním hledíme kupředu. Cíl cesty našeho fondu je dán. Na stabilních základech utváříme portfolio průmyslových nemovitostí ve vysokém mezinárodním standardu, které bude při exitu velmi atraktivním a žádoucím nákupním artiklem pro největší globální investory.

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.

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.

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

FILOZOFIE SKUPINY ARETE STOJÍ
NA ČTYŘECH ZÁKLADNÍCH PILÍŘÍCH:

Odbornost

Jednoduchost

Hmatatelnost

Otevřenost

3. Historie skupiny ARETE





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 podfondu 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 podfondu 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 akvizicí logistické haly ve Vyškově. Podfond tak vytvořil portfolio průmyslových nemovitostí s pronájemnou plochou 91850 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 33750 m² pronájemné podlahové plochy. Po dokončení výstavby v roce 2020 je celé portfolio tvořeno 125400 m² pronájemných ploch.

V roce 2020 proběhlo transparentní výběrové řízení na kupujícího uceleného portfolia podfondu. V březnu 2021 následoval prodej portfolia podfondu 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 podfondu 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 upsali investiční akcie podfondu 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. 3. 2019. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s byl do seznamu investičních fondů s právní subjektivitou vedeném ČNB zapsán dne 15. 3. 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 400 000 m² pronajimatelných 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 jako jeden z lídrů na trhu ve střední Evropě rozvíjí v oblasti šetrnosti k životnímu prostředí, společenské odpovědnosti a řádného řízení. Například v rámci výstavby nových parků je standardem instalace obnovitelných zdrojů energie a samozřejmostí je také postupná certifikace BREEAM všech parků v portfoliu fondu na úrovni „Very Good“ či „Excellent“. Pro nájemce parků jsou významné také další komponenty investování týkající se prosazování environmentálních

či společenských faktorů, jako jsou relaxační prostory v areálu a důraz na dlouhodobou spolupráci.

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 České republice, na Slovensku a v Polsku, 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 logistických parků v ČR, na Slovensku a nově v Polsku.

5. Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO:	080 31 444
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5
Kontakt:	tel.: 226 808 901, e-mail: info@arete.eu, www.aret.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. 2023 – 30. 9. 2024

dále také jako („Fond“)

6. Makroekonomická situace

V předešlém fiskálním roce (2022-2023) si procházel trh komerčních nemovitostí obdobím výrazného tlaku negativ – počínaje vysokou mírou inflace, pokračujíc růstem nákladů na kapitál a konče relativně vysokým rizikem recese. Kombinace těchto negativních faktorů a nejistota o jejich další trajektorii způsobila poklesy cen komerčních nemovitostí. Konceptně můžeme dané faktory rozdělit na finanční a ekonomické, čímž získáváme obraz komerčních nemovitostí jakožto aktiv citlivých na finanční podmínky a ekonomickou aktivitu.

Zatímco pozorujeme k Q3 2024 jisté zlepšení finančních faktorů majících pozitivní dopad na ceny aktiv, ekonomické faktory zůstávají nadále zdrojem rizika, generují nejistotu investorů a zpomalují revitalizaci trhu komerčních nemovitostí. Výsledkem je stabilizace, anebo růst hodnoty aktiv, v závislosti na trhu a sektoru. Jakožto hlavní rizika pro investory do komerčních nemovitostí přetrvávají relativně vysoké náklady na kapitál (stabilizované, ale vysoké) a relativně slabá ekonomická aktivita (PMI za výrobu

v kontrakci a podprůměrné úrovně růstu HDP]. Uvažujíc konzervativně, nemáme zato, že náklady na kapitál budou ve střednědobém horizontu na minimálních úrovních pozorovaných v období po Dluhové krizi (2012) a zároveň očekáváme další snižování úrokových sazeb ECB započaté v roce 2024. Zmíněné prostředí dává dostatek prostoru pro konstruktivní hledání hodnoty a alokaci prostředků na trhu nemovitostí s důrazem na intersekci hodnoty a kvality aktiv.

Po turbulentním období pro trh nemovitostí (Graf 2) pozorujeme zlepšování sentimentu investorů materializující se zejména na cenách likvidních aktiv.

Za lepším se sentimentem (Graf 1) lze pozorovat především pokračující trend klesající míry inflace a tím implikovaného očekávaného poklesu základních úrokových sazeb.

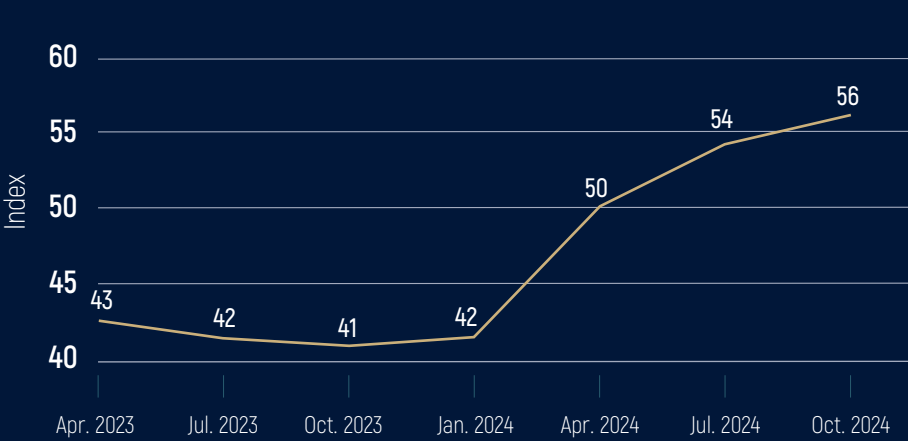
Ceny nemovitostí obchodovaných na likvidních trzích zůstávají volatilní, jejich vývoj ke konci Q3 2024 indukuje stabilizaci poklesu cen nemovitostí na privátních trzích.

Tabulka 1: Makroekonomická data vybraných trhů

Ukazovatel/celek	Eurozóna		Německo		Česko		Slovensko		Polsko	
3. kvartál 2023/2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
*Výnos prémiových nemovitostí %	5,1	5,3	4,3	4,5	5	5,15	6,25	6,25	6	6,5
PMI – manufaktura	43,4	45	39,6	40,6	42,9	46	-	-	43,9	48,6
HDP – meziroční změna %	0,0	0,9	-0,3	-0,2	-0,4	1,3	2	1,2	0,5	2,7
Nezaměstnanost %	6,6	6,3	5,7	6	3,6	3,9	5,21	5	5	5
Míra inflace – meziroční změna %	4,3	1,7	4,3	1,8	8,3	2,8	9	2,9	7,7	4,2
Výnos vládního dluhopisu (10 let, %)	3,666	2,863	2,854	2,131	4,750	3,687	4,133	3,185	5,916	5,307

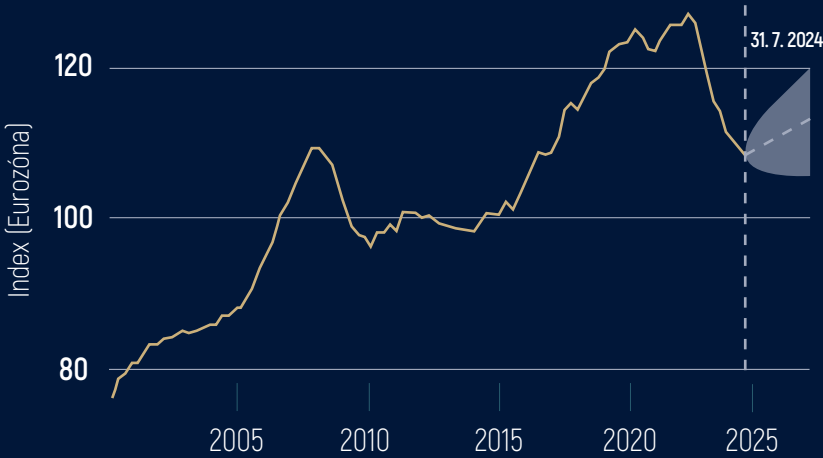
Zdroj: ECB, TradingEconomics, TradingView, Investing, Cushman&Wakefield, * v případě Eurozóny referuje k Evropě

Graf 1: INREV index sentimentu



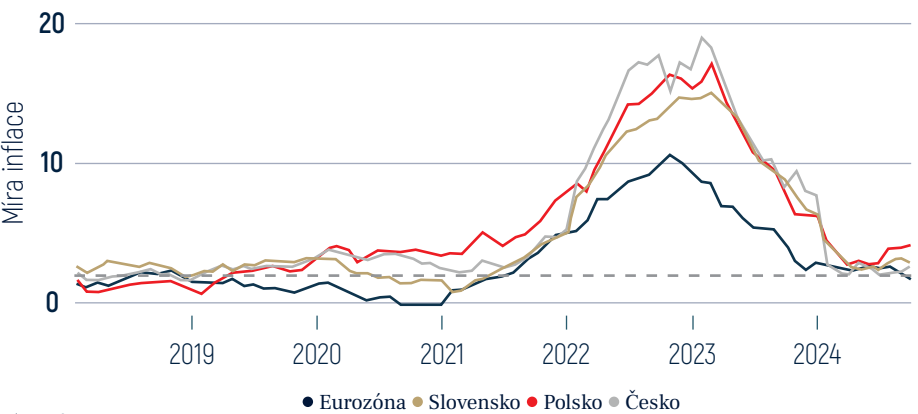
Zdroj: Inrev, ARETE

Graf 2: Vývoj cen komerčních nemovitostí v Eurozóně podle indexu ECB (poslední k Q2 2024)



Zdroj: ECB, ARETE

Graf 3: Pokles inflace k 2% úrovni – riziko re-akcelerace přetrvává v souvislosti s geopolitickou situací



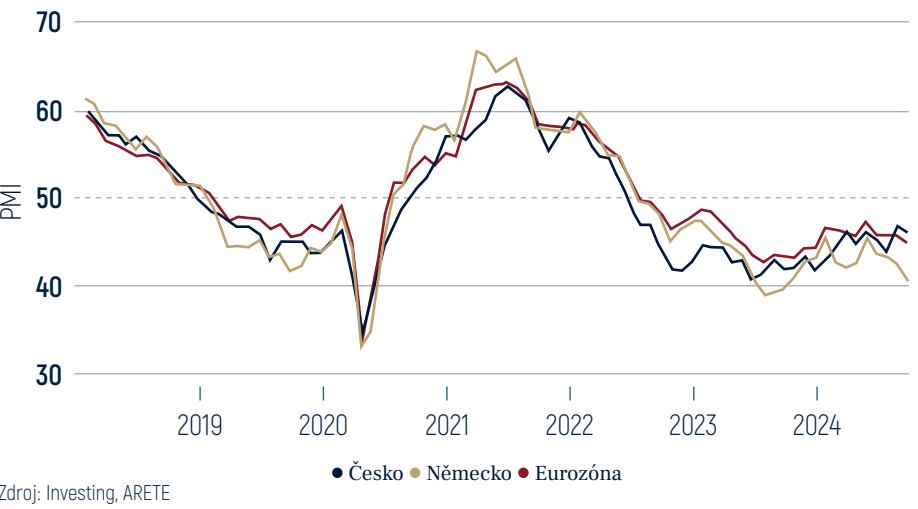
I když došlo ke zlepšení sentimentu investorů, ekonomická aktivita zůstává v Evropě (a zejména v Německu, Graf 4 a 5) nadále slabá, a proto lze očekávat rostoucí disperzi výkonnosti aktiv v odvětví průmyslových nemovitostí, přičemž aktiva vykazující známky investiční kvality (prime) budou snáze pronajatelná. Uvedené se projevuje momentálně naplno v sektoru kanceláří. Sektor má za sebou obtížné období, protože kombinace cyklických a sekulárních faktorů vedla k růstu neobsazenosti prostor.

Nicméně stále existuje poptávka po kancelářích majících prvky kvality (prémiová lokalita, vysoké ESG standardy,

konfigurace prostoru a podobně). Negativita v oblasti sektoru kanceláří vytvořila excelentní investiční příležitosti, protože negativně afektovala (poklesem ceny) i kvalitní aktiva. V kontextu průmyslových nemovitostí zmíněnou logiku nejlépe ilustruje fakt růstu neobsazenosti prostor průmyslových nemovitostí napříč Evropou (vážený průměr 4,8 %). Ekonomická aktivita v Evropě zaostává výrazně za Amerikou a Čínou a na ekonomické subjekty se postupně vyvíjí tlak vedoucí k optimalizaci nákladů.

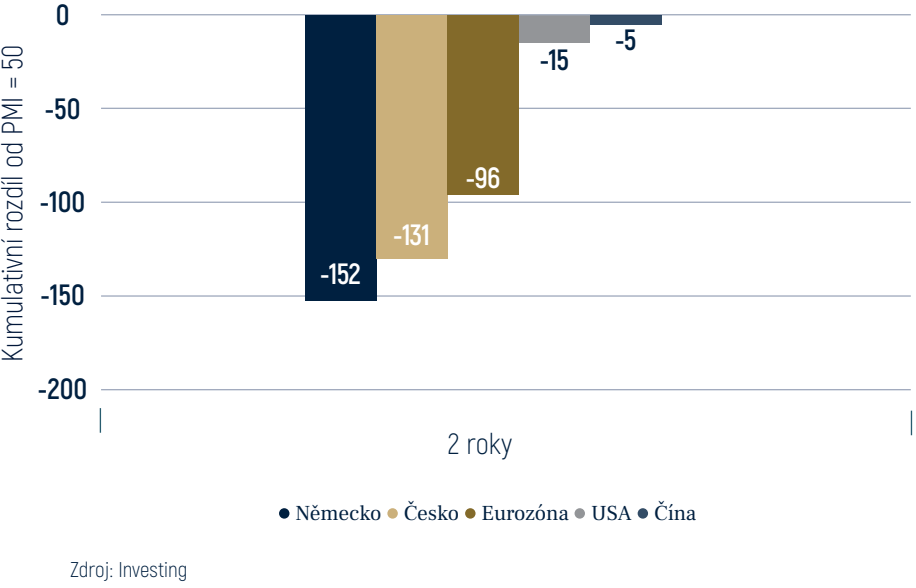
Dobrou zprávou je, že v Evropě zůstávají poměrně nízké míry nezaměstnanosti – v celé Evropě 5,9 %, přičemž míra nezaměstnanosti cílových trhů ARETE zůstává

Graf 4: PMI za vybrané trhy – v kontrakci (pod 50)



pod evropským průměrem (Česko 3,9 %, Slovensko a Polsko 5 %). Zároveň pozorujeme i jistý nárůst cen rezidenčních nemovitostí v eurozóně (Q2 2024 vs. Q1 2024 +1,85%), které lze asociovat se silou konzumentů (jako hnacím motorem ekonomiky).

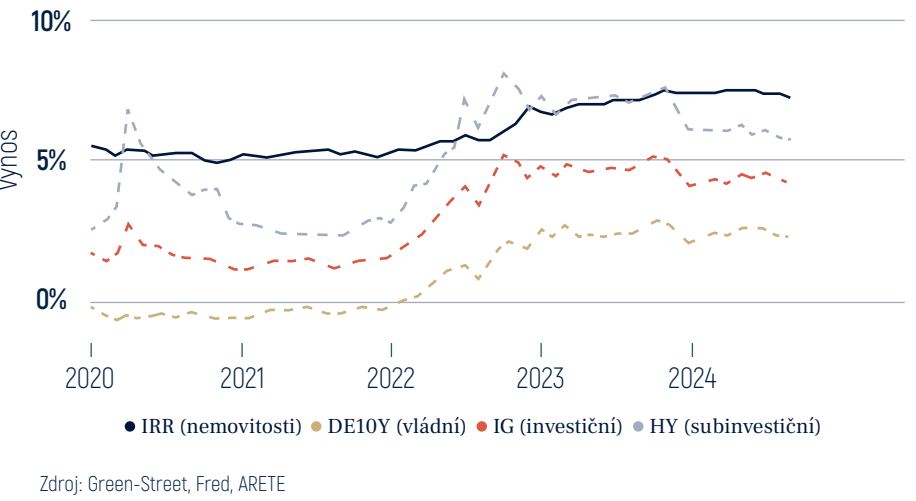
Graf 5: Kumulativní rozdíl od PMI = 50



Nemovitosti investorům v průměru přinášejí výnosy nad úroveň výnosů dluhopisů (Graf 6). V dlouhodobém horizontu je rozdíl ve výnosnosti nemovitostí a investičních dluhopisů přibližně 2,39 procentního bodu (p.b.), přičemž momentálně pozorujeme prémii na úrovni +0,65 p.b. vůči dlouhodobému průměru. Uvažujíc nad subinvestiční třídou dluhopisů, dlouhodobá prémie nemovitostí je 0,14 p.b., přičemž prémie vůči dlouhodobému

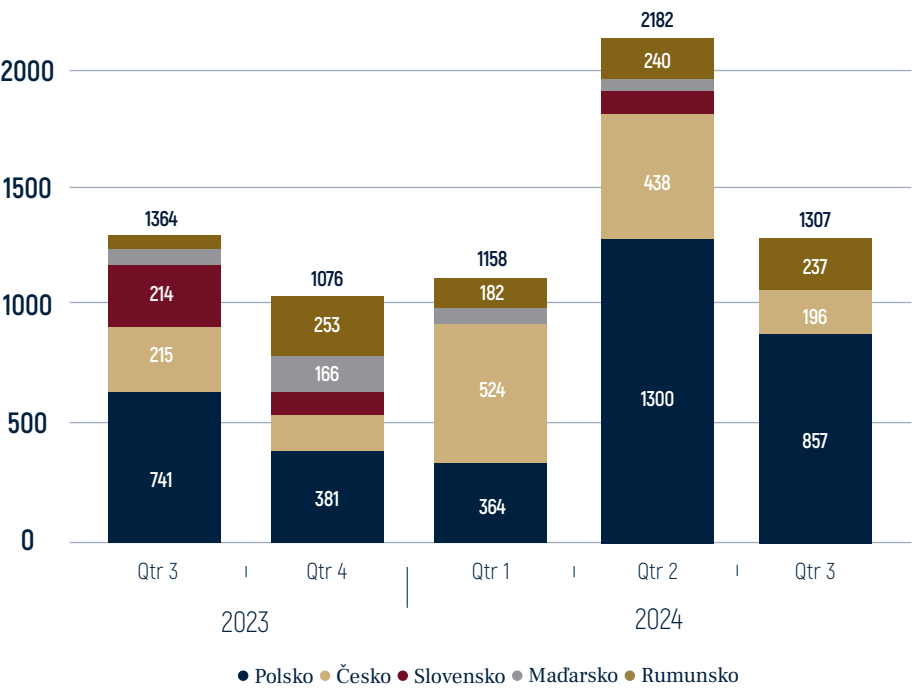
průměru je až +1,36 p.b. koncem Q3 2024. Uvedená kalkulace implikuje růst cen komerčních nemovitostí. Nejdůvěryhodnějším popisem ceny aktiv jsou obecně transakce, to platí obzvláště v oblasti komerčních nemovitostí obchodovaných na privátních trzích. Ve vztahu k cenám momentálně na trhu panuje množství nejistoty, což dokazuje i nevýrazná transakční aktivita (Graf 7). V Q3 2024 se v regionu střední Evropy zobchodovalo

Graf 6: IRR nemovitostí a výnosy vybraných dluhopisů



€1,3 mld. komerčních nemovitostí, což bylo zklamáním v kontrastu s akcelerací pozorovanou v Q2 2024 (€2,2 mld.) relativně k Q1 2024.

Graf 7: Investiční aktivita v oblasti komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy (CEE)



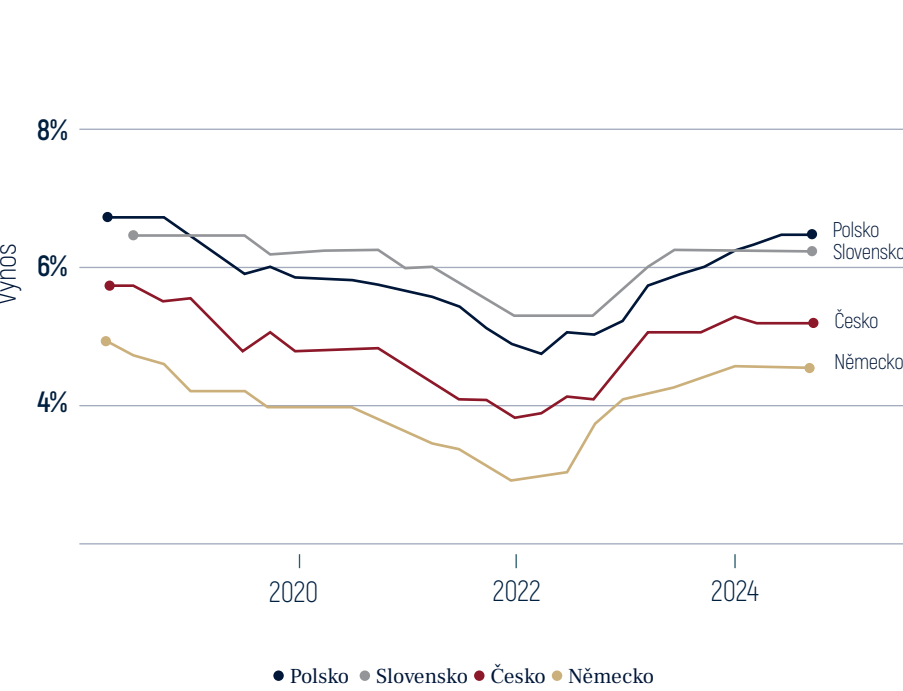
Zdroj: CBRE

Pozitivní zprávou je stabilizace výnosů industriálních prémiových nemovitostí (Graf 8 a 9). Koncem Q3 2024

nebyly reportované na evropských trzích nárůsty výnosů industriálních nemovitostí. Zhruba 90 % trhu vykazuje

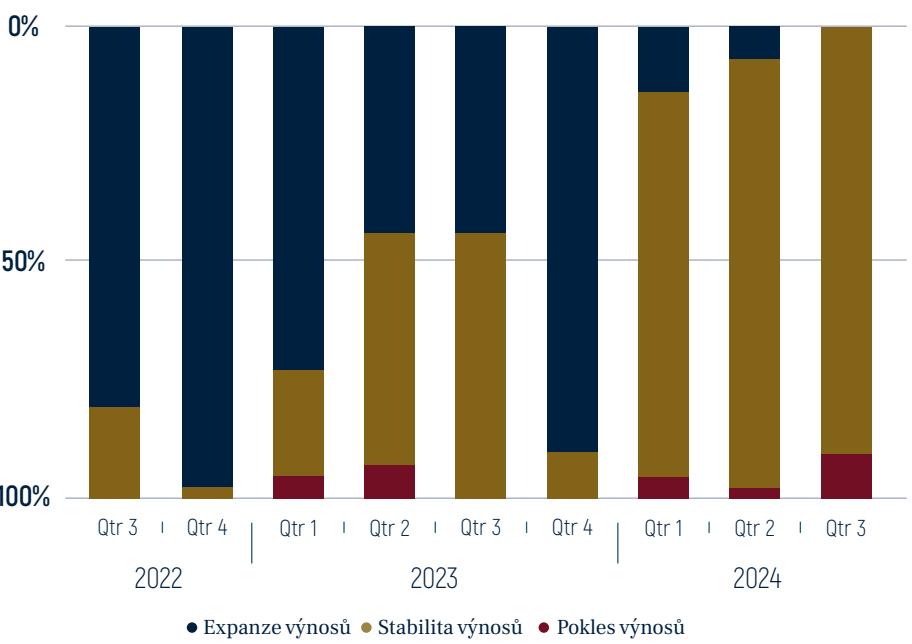
stabilizaci výnosů a 10 % vykazuje pokles (tudiž tlak na kapitálovou apreciaci).

Graf 8: Výnosy prémiových průmyslových nemovitostí vykazují známky stabilizace



Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

Graf 9: Podíl trhů vykazujících expanzi, stabilitu anebo pokles výnosů prémiových nemovitostí v Evropě (na bázi 42 evropských trhů)

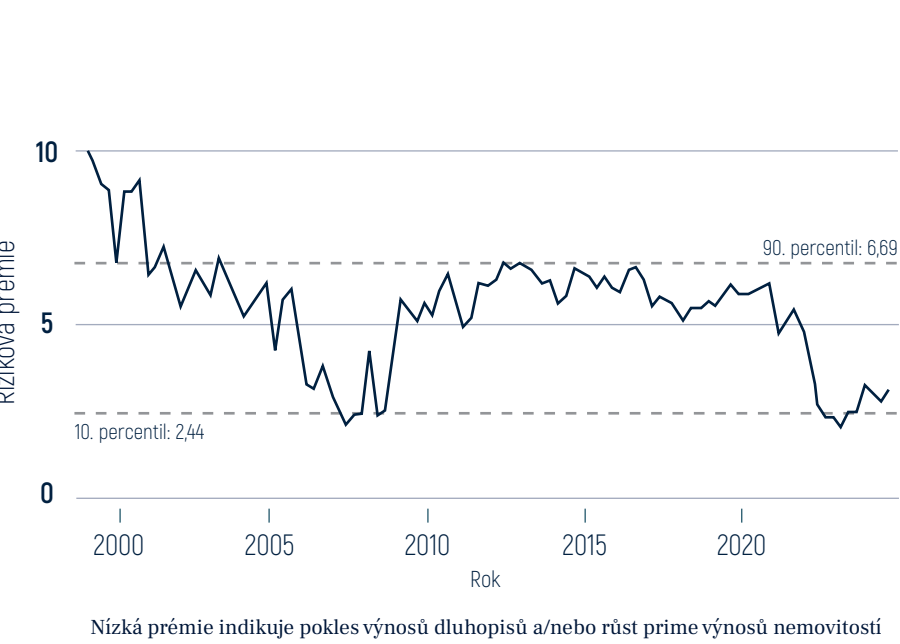


Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

Absence konsensu o přesném dnu trhu komerčních nemovitostí vytváří investiční příležitosti. V průběhu následujícího roku (Q3 2024 – Q3 2025) očekáváme snižování rozdílů cenových očekávání mezi prodávajícími a kupujícími. Zároveň zůstávají dluhopisové výnosy vládních dluhopisů relativně vysoké. Nicméně s konvergencí očekávání a oživením kapitálových trhů komerčních nemovitostí budou mít i ceny rostoucí tendenci (budou sledovat svůj dlouhodobý rostoucí trend).

Máme zato, že negativní zprávy z oblasti komerčních nemovitostí mají v tomto cyklu především povahu krize obchodní bilance pro subjekty s vysokým LTV a/nebo v sektoru kanceláří. **Fondy s přístupem ke kapitálu, nižší mírou zadluženosti aktiv – v porovnání s konkurencí – a alokací zdrojů do robustního sektoru industriálních nemovitostí a/nebo rezidenčních nemovitostí či datových center jsou v dobré pozici k další alokaci napříč Q3 2024 - Q3 2025.**

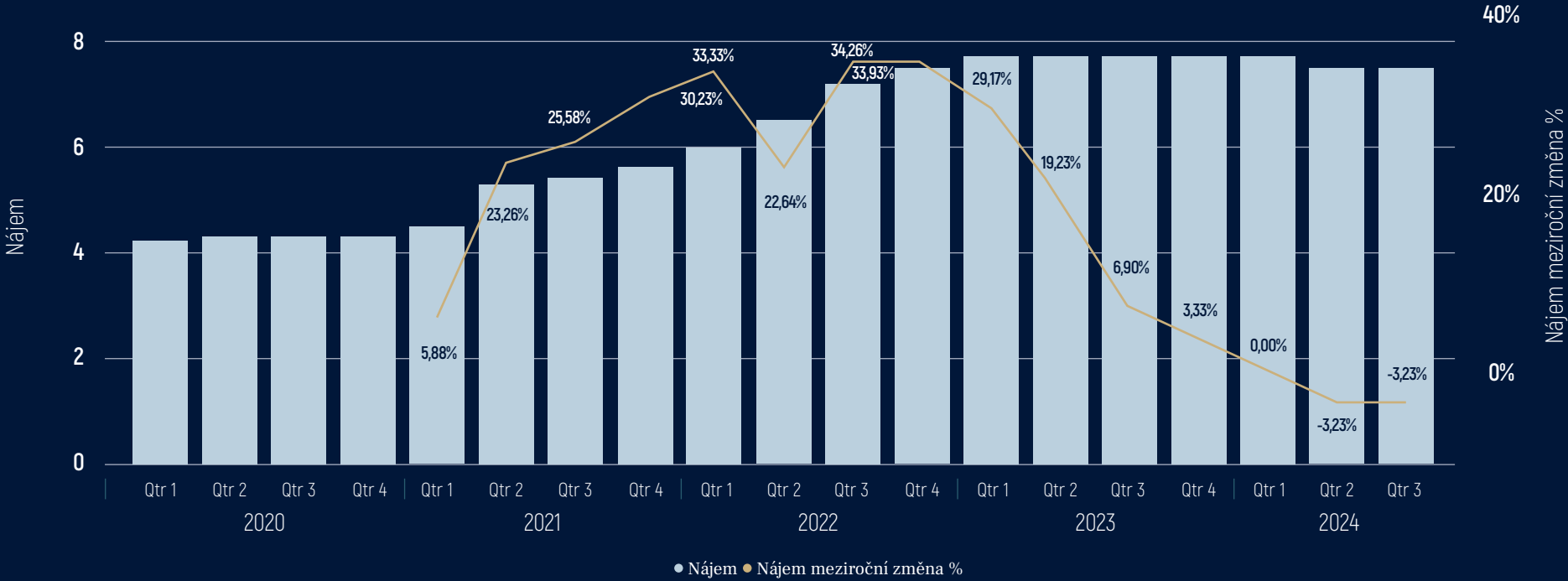
Graf 10: Riziková prémie industriálních nemovitostí prémiové kvality (relativně vůči německým vládním dluhopisům)



Zdroj: ECB, ARETE

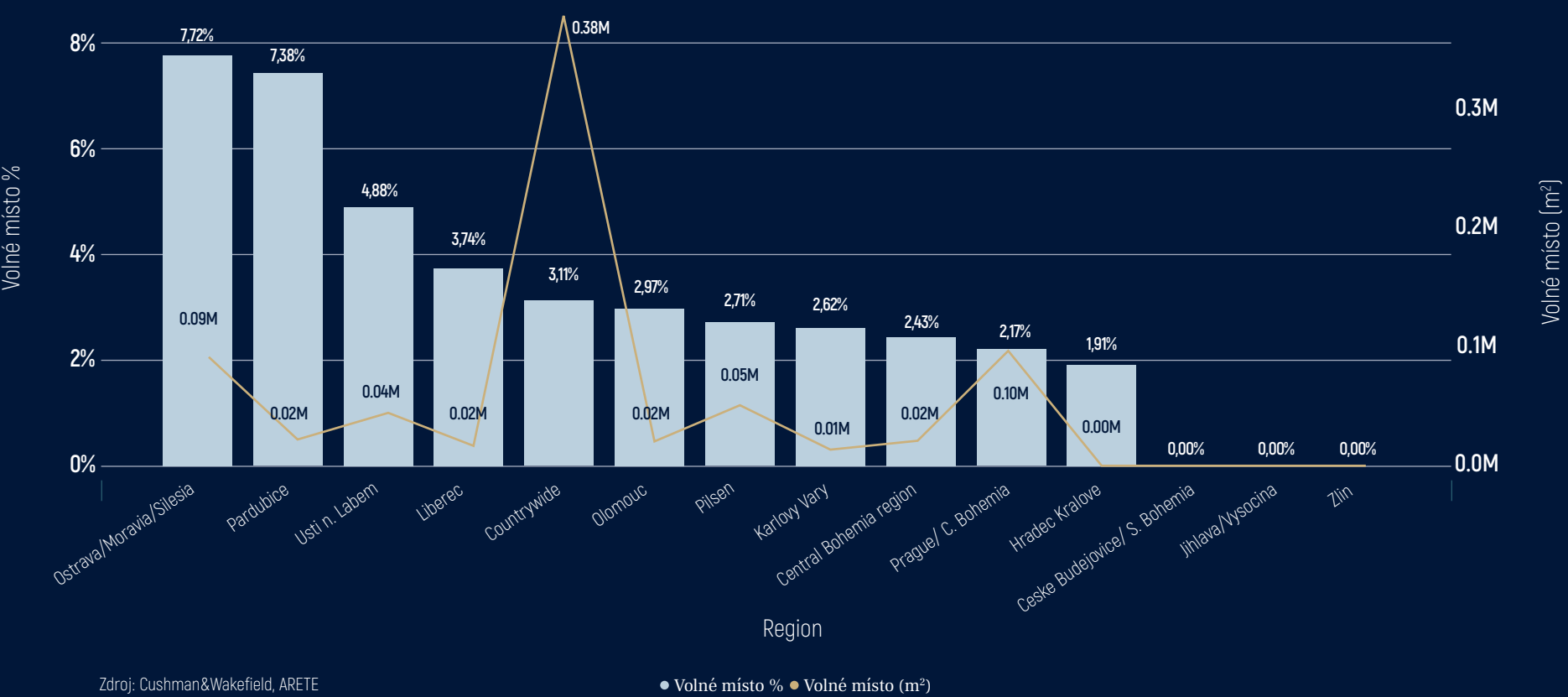
Zároveň pozorujeme zpomalování fundamentů industriálních nemovitostí napříč – na růst chudou – Evropou. **Participantů trhu zůstávají optimističtí a opatrní**, což je výsledkem zlepšujících se podmínek na trhu komerčních nemovitostí po jednom z nejvýraznějších propadů cen, porovnatelných s obdobím Velké finanční krize.

Graf 11: Nájem a neobsazenost industriálních nemovitostí v Česku



Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

Graf 12: Nájem a neobsazenost industriálních nemovitostí v Česku (Q3 2024)



Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

Zdroje dat:
Tabulka 1: ECB, TradingEconomics, TraidingView, Investing, Cushman&Wakefield
Graf 1: Inrev
Graf 2: ECB

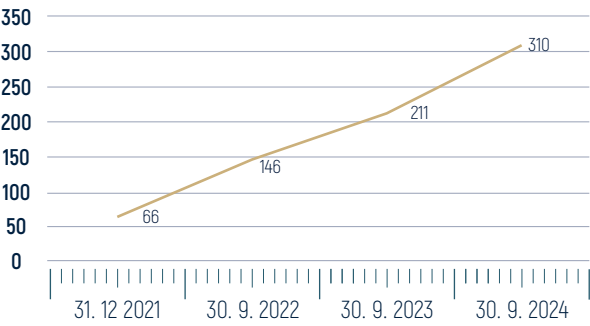
Graf 3: ECB
Graf 4: Investing
Graf 5: Investing
Graf 6: Green-Street, Fred
Graf 7: CBRE

Graf 8: Cushman&Wakefield
Graf 9: Cushman&Wakefield
Graf 10: ECB, ARETE
Graf 11: Cushman&Wakefield
Graf 12: Cushman&Wakefield

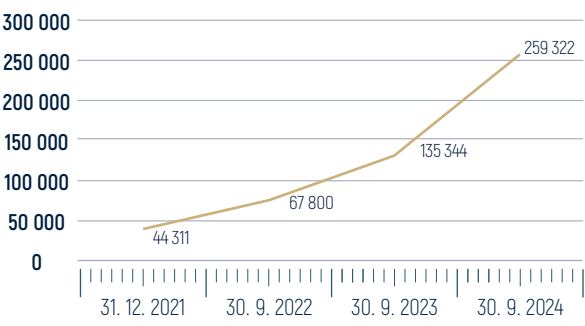
7. Shrnutí aktuálních výsledků fondu

Klíčové ukazatele

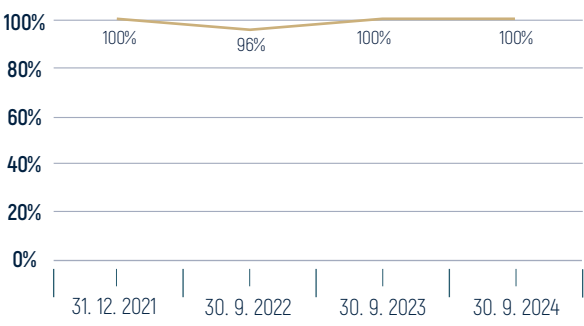
Aktiva ve správě (Assets under management = AUM, M EUR)



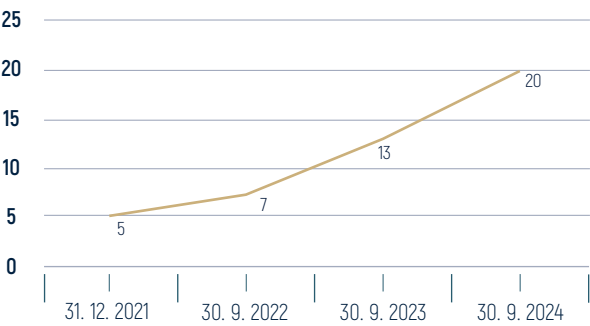
Pronajímatelná plocha (stojící, m²)



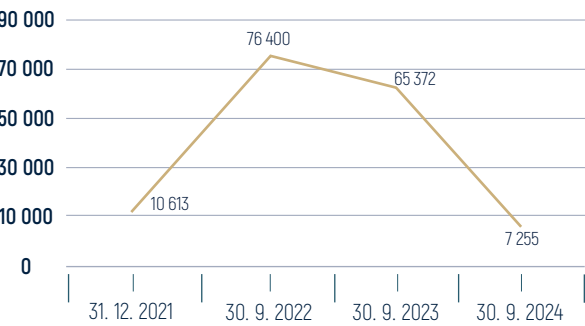
Obsazenost pronajímatelné plochy (stojící, %)



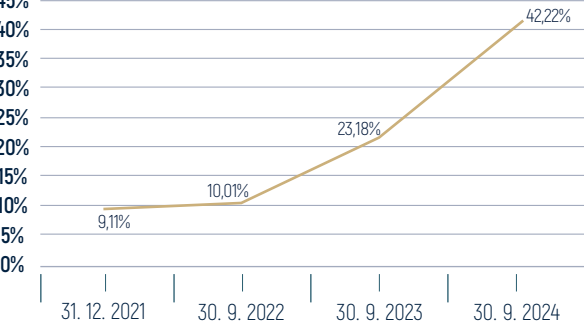
Počet nájemců (dokončené budovy)



Pronajímatelná plocha (ve výstavbě, m²)



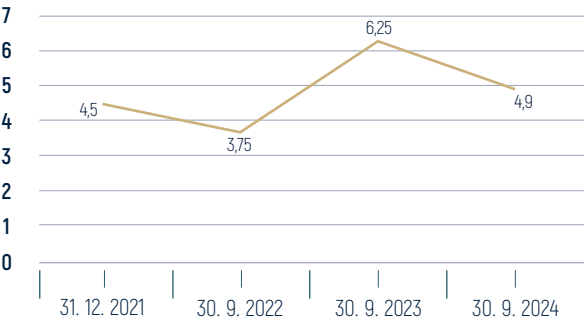
LTV (podíl bankovního financování)



Výše uvedené grafy uvádí významný pozitivní meziroční vývoj. Objem aktiv ve správě fondu ve srovnání s koncem hospodářského roku 2023 narostl o 52 % na 310 mil. EUR. Do růstu hodnoty přispělo především šest realizovaných developerských projektů: dokončení největšího developmentu v ARETE Omikron pro renomovanou logistickou společnost Duvenbeck, finalizace výstavby a předání dvou prémiových výrobních a skladovacích prostor v rámci areálu ARETE Park Plzeň Borská pole, druhá nová logistická hala ARETE Zdice, dokončení již třetí haly v rámci průmyslového parku ARETE Valašské Meziříčí a dokončení první části druhé budovy ARETE Rokycany. Na růstu spravovaných aktiv se také významně podílela akvizice logistického areálu v polském Zgorzelci realizovaná v září 2024.

Portfolio fondu meziročně narostlo o 92 % pronajímatelné plochy, tedy o 124 tisíc m². Velká fáze development projektů, jež započala před dvěma lety, je nyní dokončována, ve výstavbě je dalších 7 tisíc m², které budou finalizovány do 2Q 2025. Vybírané nájemné vzrostlo o 115 %, doba nájemních smluv do expirace se polskou akvizicí logistického areálu nadále pozitivně zvyšila. Počet parků v portfoliu fondu vzrostl na 12, počet nájemců o 54 % na 20. Devět z našich dvanácti parků má certifikaci BREEAM, u ostatních je získání certifikace v procesu.

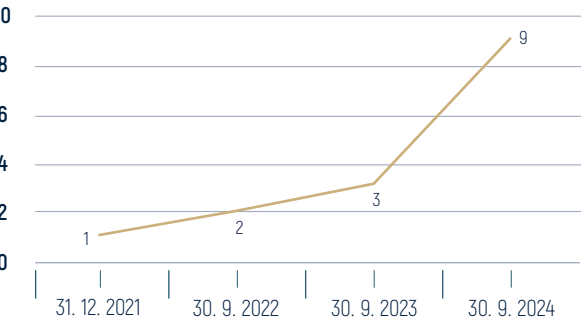
Loan to maturity (délka bankovního financování)



Veškerá pronajímatelná plocha je plně obsazena. Podíl bankovního financování fondu se navýšil na 42 %, oproti tomu došlo k pozitivnímu snižování mezibankovní sazby EURIBOR, což bankovní úvěry atraktivnilo. Splatnost úvěrů (kombinace úvěrů pro české, slovenské a polské portfolio) je 4,9 let. Obdobně jako v minulých letech, jak je vyžadováno statutem fondu, připravil znalec CUSHMAN & WAKEFIELD ocenění portfolia dle mezinárodních profesních standardů k září 2024. Přecenění nemovitostí bylo zohledněno v ocenění majetkových společností k datu této výroční zprávy.

I přes kladný hospodářský výsledek z provozní činnosti (hospodářský výsledek očištěný o vliv přecenění majetku) ve výši 107 mil. Kč je celkový hospodářský výsledek fondu

BREEM Certifikace (počet společností)



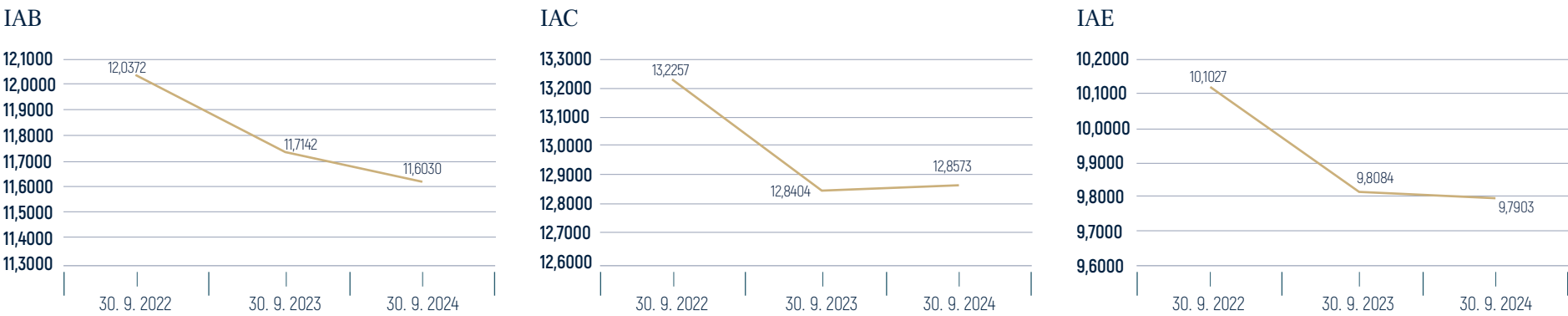
ztráta ve výši necelých 12 mil. Kč. Hlavní dopad na finální výsledek fondu má nerealizovaná ztráta z přecenění majetkových účastí ve výši 99 mil. Kč. V této položce je vykázán výsledek z přecenění majetkových účastí, tedy přecenění jejich nemovitostí, dále potom vliv kurzových rozdílů, zaúčtování přecenění zajišťovacího derivátu (úrokové swapy vyžadované financující bankou), atd. V této souvislosti je nutné zdůraznit, že se jedná o položku „nerealizovaných výnosů (ztrát)“, jež souvisí primárně s účetním zachycením daných transakcí k rozvahovému dni v účetnictví fondu, nejde tudíž o ztráty reálně fondem realizované, případně hrazené.

Klíčové ukazatele (za období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024)

tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Hospodářský výsledek Fondu z provozních činností	107 286	20 105
Nerealizovaný zisk (ztráta) z přecenění majetkových účastí	-98 678	-128 470
Daň z příjmů	-2 628	-1 029
Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	-11 771	- 109 394

	30. 9. 2024	30. 9. 2023	30. 9. 2022	Změna 2024 vs. 2023
IAB	11,6030	11,7142	12,0372	-0,95 %
IAC	12,8573	12,8404	13,2257	0,13 %
IAE	9,7903	9,8084	10,1027	-0,18 %

Vývoj hodnoty investičních akcií Fondu



Rozklad zhodnocení IAB dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	2,55 %
Dopad přecenění majetkových společnosti	-1,28 %
Dopad kurzových rozdílů	-1,15 %
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	-1,07 %
Celkový roční dopad	-0,95 %

Rozklad zhodnocení IAC dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	2,55 %
Dopad přecenění majetkových společnosti	-1,28 %
Dopad kurzových rozdílů	-0,07 %
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	-1,07 %
Celkový roční dopad	0,13 %

Rozklad zhodnocení IAE dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	2,55 %
Dopad přecenění majetkových společnosti	-1,28 %
Dopad kurzových rozdílů	-0,38 %
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	-1,07 %
Celkový roční dopad	-0,18 %

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 blížícím se výzám v oblasti refinancování může přecenění vytvořit atraktivní příležitosti pro investory s finanční kapacitou a strategickou vizí.

Fond ARETE má skrz společnosti ve svém majetku zajištěno dlouhodobé bankovní financování. Nad rámec bankovního financování s Českou spořitelnou

a Slovenskou spořitelnou jsme v rámci polské akvizice převzali bankovní financování s polskou PKO BP bankou. Úroveň bankovního financování fondu se drží na nízké úrovni, k 30. 9. 2024 byla hodnota podílu celkové angažovanosti vs. hodnota majetku fondu ve správě (LTV) na úrovni 42 %.

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 400 mil. EUR), ale primárně se soustředí

na příležitosti, které, jak věříme, přijdou v příštím roce. V případě naplnění optimistické predikce o snižování úrokových sazeb 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.

Zároveň budeme pokračovat v úpisu nových individuálních investorů a vyjednávání o navyšování podílu institucionálního kapitálu do fondu. 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

Strategie fondu ARETE INDUSTRIAL je pevně ukotvena ve vysoce kvalitních investicích do průmyslových a logistických nemovitostí, s důrazem na oblasti západní a střední Evropy, kde fond cíleně rozšiřuje svoje portfolio. Klíčovými trhy zůstávají Polsko, Německo, Česká republika a Slovensko. Fond investuje do nemovitostí ve strategických lokalitách, typicky v blízkosti hlavních dopravních uzlů a distribučních center, kde kombinujeme stabilní výnosové nemovitosti s nemovitostmi, které nabízejí rozvojový potenciál. Cílem je nejen dosáhnout stabilního příjmu, ale i dlouhodobě zvyšovat hodnotu portfolio díky aktivnímu asset managementu a selektivnímu rozvoji.

Klíčové pilíře investiční strategie zahrnují regionální a sektorovou diverzifikaci, zaměření na udržitelná a stabilní výnosová aktiva doplněná o nemovitosti s rozvojovým potenciálem, a plnění vysokých environmentálních standardů. Fond se zaměřuje na akvizice nemovitostí ve standardu třídy A. Mezi hlavní investiční kritéria patří vysoká obsazenost nemovitostí a prémioví nájemci s vysokým mezinárodním ratingem. K 30. 9. 2024 fond ARETE INDUSTRIAL spravoval portfolio

12 průmyslových nemovitostí. Celková stojící pronajatá podlahová plocha (standing GLA) nemovitostí v majetku fondu činila 259 tis. m², což představuje nárůst o cca 92 % ve srovnání se stavem k 30. 9. 2023. Celková podlahová plocha ve výstavbě (development GLA) fondu k 30. 9. 2024 činila 7255 m². Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky s odhadovanou možností stavby dalších zhruba 34406 m² podlahové plochy.

Důslednou strategií správy aktiv jsme v roce 2024 dosáhli tržní hodnoty nemovitostního portfolio téměř ve výši 300 milionů EUR, přičemž naším cílem je rozšířit hodnotu spravovaných aktiv až na 500 milionů EUR do roku 2027. V souladu s touto ambicí rozvíjíme na trzích západní a střední Evropy portfolio o další výnosové a strategicky umístěné nemovitosti.

ARETE INDUSTRIAL se zaměřuje na atraktivní lokality s omezenou nabídkou logistických prostor, kde je silná poptávka po pronájmech. Naše strategie navazuje na ESG standardy (článek 8 SFDR) a aktivně přispívá k cílům udržitelného rozvoje, včetně snahy o minimalizaci uhlíkové stopy portfolio a dosažení vysoké míry certifikace BREEAM na úrovni „Very Good“ nebo vyšší u většiny aktiv. Fond je

tak připraven plnit stále náročnější regulační požadavky a splňovat očekávání investorů, kteří hledají odpovědné investiční příležitosti.

Fond pečlivě analyzuje makroekonomické a lokální tržní faktory a upravuje portfolio tak, aby reflektovalo trendy v poptávce po průmyslových prostorách a potenciál zhodnocení kapitálu. Plánujeme další expanzi v atraktivních lokalitách, abychom využili dlouhodobých trendů, jako jsou přeskupování dodavatelských řetězců a rostoucí poptávka nejen po e-commerce logistice v Evropě, která má zásadní dopad na středoevropský region.

V souladu s investiční strategií fondu zůstávají prioritou aktivity směřující k rozvoji stabilního portfolio. Ty zahrnují průběžné akvizice nemovitostí splňujících investiční kritéria fondu a soustavné zvyšování hodnoty stávajících aktiv v portfolio. Klíčová bude i provozní optimalizace nákladů, integrace a konsolidace portfolio a potenciální využití volných pozemků pro realizaci nové výstavby.

10. ESG a politka udržitelnosti investování ve fondu

Environmental

- Minimálně 80 % portfolia fondu s certifikací BREEAM s hodnocením „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.



95 %
průmyslových hal
s certifikací BREEAM

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.



502
vysázených
stromů

24 %
hal s BREEAM na
úrovni „Excellent“

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.



100 %
nových zaměstnanců
a klíč. dodavatelů
zavázaných
etickým kodexem

92 %
budov vyhodnoceno
CRREM

Skupina ARETE považuje odpovědné investování za jednu ze svých klíčových priorit. Z tohoto důvodu jsme v roce 2023 implementovali ESG strategii fondu ARETE INDUSTRIAL, kterou od té doby úspěšně plníme a rozvíjíme. Jako účastník finančního trhu se řídíme evropským nařízením SFDR a dle článku 8 se ARETE INDUSTRIAL jakožto „světle zelený fond“ hlásí k podpoře politiky trvalé udržitelnosti. Jsme tak jedním z prvních realitních investičních fondů, který implementoval ESG strategii dle výše uvedené legislativy ve střední Evropě.

Věříme, že implementace politiky trvalé udržitelnosti a podpora ESG přinese v dlouhodobém horizontu vyšší výnosnost. Odpovědný a udržitelný způsob investování přináší pozitiva nejen pro jednotlivé investory v podobě snížených rizik nebo nižších nákladů spojených s transformací ekonomiky směrem ke klimatické neutralitě, ale i pro společnost. Je zřejmé, že zhodnocování kapitálu je možné dosahovat společensky odpovědným způsobem. Proto náš fond ARETE INDUSTRIAL od roku 2023 posuzuje v rámci svého fungování nejen finanční, ale i sociální, environmentální a etické faktory. Více informací o plnění jednotlivých faktorů uvádíme v Příloze č. 5.

Z komplexního pohledu na problematiku ESG se při investiční činnosti fondu zabýváme všemi třemi oblastmi vymezenými písmeny ve zkratce ESG. Environment ukrývající se pod písmenem „E“ představuje kritérium zjišťující dopad firem (v našem případě nemovitostí) na životní prostředí. V pojetí ARETE to zahrnuje zejména efektivní energetický management, využívání obnovitelných zdrojů a aktivní péči o okolí našich průmyslových parků.

Ve spolupráci s nájemci a lokálními organizacemi v blízkosti našich průmyslových parků se rovněž zaměřujeme na plnění sociálních kritérií, která symbolizuje písmeno „S“ (Social). Z nejpodstatnějších aspektů vyjmenujme komunální a regionální rozvoj v místě nemovitostí v portfoliu fondu. Druhým pilířem fondu v této oblasti je podíl nájemců spokojených s dlouhodobými nájemními smlouvami a posuzování a výběr nájemců z pohledu dlouhodobé udržitelnosti obchodní činnosti nájemce v regionu.

Písmeno „G“ (Governance) pak reprezentuje kritéria odpovědného řízení společnosti. Priority v této oblasti vidíme zejména v plném respektování legislativních a regulačních nařízení, férovém jednání a dodržování

dalších etických standardů, které reflektuje náš Etický kodex.

Za rok 2024 Skupina ARETE zaznamenala několik úspěchů v těchto vybraných oblastech udržitelnosti.



Environment

- **Snížování energetické náročnosti budov a snižování emisní stopy:**
 - 90 % budov v portfoliu fondu ARETE INDUSTRIAL dosahuje mezinárodní vědecké certifikace BREEAM s hodnocením „Very Good“. Certifikace BREEAM posuzuje udržitelnost budovy skrze deset různých kategorií, které vyhodnocují ekonomické, environmentální a společenské aspekty, což dlouhodobě přispívá ke zhodnocení nemovitosti.
 - Fotovoltaické panely dodávají čistou energii nájemcům každého čtvrtého areálu ARETE o celkovém výkonu 1,46 MWp.
 - Komplexně mapujeme spotřeby energií a vypuštěné emise v celém portfoliu.
 - Vytvořili jsme plán přechodu na klimatickou neutralitu budov. 92 % nemovitostí ve správě fondu ARETE INDUSTRIAL prošlo analýzou CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pro odpovědné řízení rizik do roku 2050.
- **Podpora biodiversity:**
 - Vysázeli jsme na 502 stromů a mimoto ozelenili plochu o celkové rozloze 20 fotbalových hřišť
 - Na každé nemovitosti, kterou jsme sami postavili, jsme vytvořili alespoň jeden biodiverzitní habitat – najdete u nás mokřady s vlhkomilnými rostlinami, dřevěné útočiště pro obojživelníky, budky pro ptactvo, zázemí pro hmyz i kamenné konstrukce pro plazy.

Social

- **Zdraví, bezpečnost a blahobyt zaměstnanců a nájemců:**
 - Každý areál v rámci fondu ARETE INDUSTRIAL nabízí odpočinkový prostor, jako je kuchyňka nebo venkovní posilovna.
 - Poctivě rozvíjíme společenskou udržitelnost. Nájemní smlouvy jsme uzavřeli výhradně na dobu pěti let a více a dosáhli jsme 100 % podílu obsazenosti pronajímatelných ploch.
- **Podpora místních komunit:**
 - U nově dostavěné haly v parku Rokycany I. jsme postavili přes 200 m cyklostezky na podporu místní udržitelné mobility, která poslouží jako plnohodnotná součást místní infrastruktury.
 - Naši zaměstnanci se zúčastnili 6. ročníku charitativního závodu Běh dobré vůle Nadace Olgy Havlové v oboře Hvězda, jehož výtěžek putoval na pomoc rodinám v tísní. V rámci 11. ročníku Běhejme a pomáhejme útulkům ve Stromovce jsme podpořili zvířata v útulcích po celé České republice. A účastí na Czech Real Estate Charity Beach Volleyball Tournament 2024 jsme podpořili Nadační fond Kryštůfek, Společnost E a DEBRA ČR.

Governance

- **Prosazování etických hodnot v oblasti řízení a správy:**
 - V oblasti řízení a správy úspěšně dodržujeme Etický kodex skupiny, Pravidla whistleblowingu a Politiku řádného řízení a správy.
 - 100 % klíčových dodavatelů, se kterými spolupracujeme, se zavázalo dodržovat Etický kodex pro dodavatele v souladu s United Nations Global Compact.
 - 100 % nových zaměstnanců společnosti se též zavázalo k Etickému kodexu skupiny.
- **Genderová rovnost a etika:**
 - Jako fond dlouhodobě prosazujeme a podporujeme 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 jsme zavedli korektní a nediskriminační politiku odměňování tak, aby byl tzv. adjusted gender pay gap roven nule.

11. Strategie výběru nemovitosti

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

a nájemníků, 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,

příčemž 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.



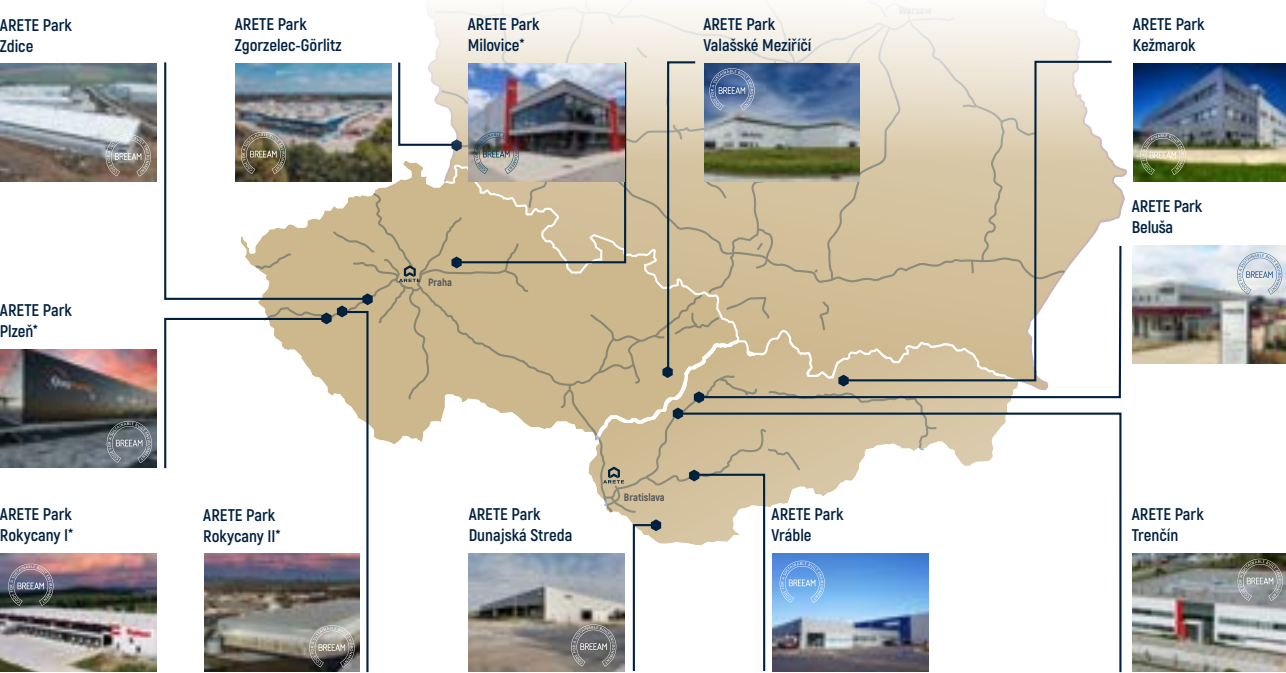
12. Nemovitostní portfolio

Nemovitostní portfolio fondu tvořilo k 30. září 2024 celkem dvanáct logistických a výrobních areálů na území České republiky, Slovenska a Polska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností.

Hodnota nemovitostí v majetku dvanácti aktivních společností ve vlastnictví fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s. dosahuje k 30. září 2024 celkové hodnoty 7,5 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

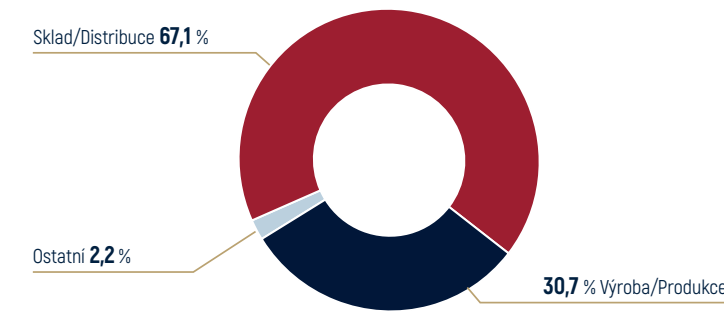


*BREEAM certifikace v procesu

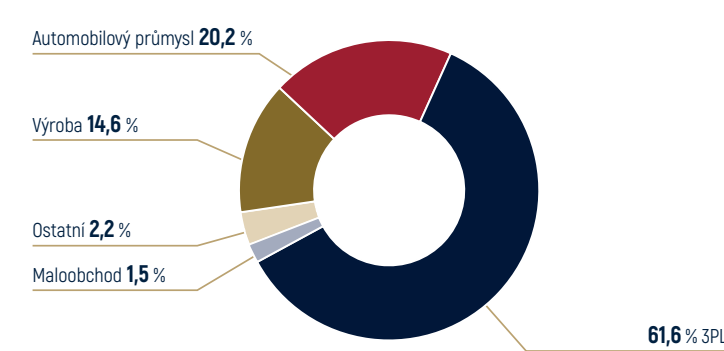
Majetkové společnosti vlastní následující portfolio: stav k 30. září 2024:

Celková pronajimatelná plocha (stávající plocha, plus ve výstavbě a plánovaná výstavba)	266 577 m ²
Z toho:	
• Celková aktuální stojící pronajimatelná plocha areálů	259 322 m ²
• Ve výstavbě	7 255 m ²
Aktuální obsazenost:	100 %
Možnost další výstavby:	34 406 m ²

Struktura podle primárního účelu využití nemovitosti



Struktura podle primárního segmentu podnikatelské aktivity nájemce



Použité definice:

- Aktuální / stojící pronajimatelná plocha: Dokončená pronajimatelná 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) pronajimatelná plocha bez uzavřené aktuální nebo budoucí nájemní smlouvy (m²)
- Obsazenost: Procentní vyjádření obsazenosti poměrem aktuální/stojící pronajimatelné plochy vs. dostupné plochy (v %)



ARETE Park Zgorzelec-Görlitz

ARETE Park Zgorzelec-Görlitz představuje nejnovější přírůstek do portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL. Akvizici tohoto významného logistického parku v západním Polsku dokončila skupina ARETE na konci září 2024. Tímto počínem ARETE rozšířila své působení mimo Českou a Slovenskou republiku a vstoupila na polský trh.

Park je situován na polsko-německém pomezí ve městě Zgorzelec a představuje logistický areál třídy A o celkové pronajímatelné ploše cca 65 tis. m². Objekt je v plném rozsahu dlouhodobě pronajat prestižním nájemcům: evropskému výrobcí dezinfekčních a hygienických produktů Dr. Schumacher a významnému logistickému operátorovi ID Logistics Polska, který zde provozuje distribuční centrum pro americký internetový gigant Amazon.

Město Zgorzelec nabízí řadu výhod pro logistické a průmyslové aktivity. Jeho strategická přeshraniční poloha umožňuje hladký přístup na německý i polský trh. Oblast je dobře propojena s hlavními dálnicemi, včetně

dálnice A4, která je součástí III. evropského dopravního koridoru. To zajišťuje efektivní dopravu do velkých měst, jako jsou Drážďany, Berlín a Vratislav. Region taktéž nabízí přístup ke kvalifikované pracovní síle z Polska i Německa a je průmyslovým centrem s orientací na výrobu, maloobchod a služby.

Park má certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Excellent a kombinuje v sobě funkčnost i ekologická řešení. Získaný certifikát potvrzuje jeho vysokou energetickou účinnost. V objektu jsou implementovány LED osvětlení a systémy omezující spotřebu vody, čímž splňuje potřeby nájemců, kteří hledají logistické prostory udržitelné a moderní zároveň. Projekt je tak plně v souladu s ESG strategií skupiny ARETE a potvrzuje její závazek k udržitelnosti a moderní infrastruktuře.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

65 154 m²

Ve výstavbě

0 m²

Možnost další výstavby

0 m²

Dostupná plocha

0 m²

Obsazenost

100 %

Słowiańska 13B

59-900 Zgorzelec, Polsko





ARETE Park Plzeň

ARETE Park Plzeň, Borská pole poskytuje nájemcům téměř 18 tis. m² prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Aktuálně je areál pronajat čtyřem bonitním nájemcům, společnostem Zásilkovna, Megatech, GIENGER a Oxymetal.

Koncem roku 2023 byla dokončena výstavba třetí haly logistického areálu, a to pro nového nájemce, kterým je Oxymetal. V březnu 2024 byla navíc předána do užívání přístavba o výměře cca 2 000 m² společnosti Zásilkovna, která užívá prostory první haly již od roku 2023. 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.

Podnikatelská 1346/15a

301 00 Plzeň, Česká republika

Univerzitní 1335/38

301 00 Plzeň, Česká republika

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 prémiovou 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 trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Very Good pro 2. a 3. halu je v procesu.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

17 838 m²

Ve výstavbě

0 m²

Možnost další výstavby

0 m²

Dostupná plocha

0 m²

Obsazenost

100 %

ARETE Park Valašské Meziříčí

V ARETE Parku Valašské Meziříčí byla letos v létě úspěšně dokončena výstavba jeho třetí etapy, která byla realizována se stávajícím bonitním nájemcem, společností DB Schenker. Díky ní se celková plocha areálu vyšplhala na 25 tis. m² prémiových prostor pro lehkou výrobu, montáž a logistiku.

Park ve Valašském Meziříčí disponuje moderními solárními panely o celkovém výkonu 999 kWp a nabíječkami pro osobní i nákladní elektromobily v souladu s ESG strategií skupiny. Elektrárna ročně dodá 950 MWh čisté energie společnosti DB Schenker a zbytek vyrobené elektřiny je dodáván do distribuční sítě.

V areálu parku byly vybudovány dva biotopy – mokřad pro obojživelníky a unikátní „žabí hrad“, který obojživelníkům poskytne zázemí ve stínu u vody a úkryt před predátory či během zimního období. Biotopy byly vybudovány v souladu s ESG strategií skupiny

Lhotka nad Bečvou 102

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

ARETE nejen ke zvýšení udržitelnosti našich staveb, ale také ke zvyšování hodnoty aktiv fondu.

Areál se nachází v jedinečné lokalitě poskytující 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.

Nejnovější hala získala certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Excellent v září tohoto roku. Již v červenci získala stejný certifikát také jedna ze starších hal v objektu. Nejstarší hala má certifikaci BREEAM® In Use na úrovni Excellent.

Aktuální / stojící pronajimatelná plocha

25 223 m²

Ve výstavbě

0 m²

Možnost další výstavby

0 m²

Dostupná plocha

0 m²

Obsazenost

100 %





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 je 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 trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good. Se stávajícím nájemcem probíhají jednání o budoucí expanzi haly, která by se realizovala v následujícím období.

Aktuální / stojící 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 poskytuje 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 třem renomovaným společnostem. Jeho prostory obývá firma Hronovský, která je jedním z předních dodavatelů evropského automobilového průmyslu po více než třicet let, a dále společnost DaniDarx, která vlastní e-shop Trenýrkárna.cz a v České republice vyrábí spodní prádlo.

V červnu jsme navíc dokončili výstavbu samostatné logistické haly pro nájemce Kuehne+Nagel, českou

pobočku globálního poskytovatele logistických služeb, která zde otevřela cross-dock.

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.

Nejstarší hala má certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Good. Získání certifikace BREEAM® New Construction na úrovni Very Good pro dvě nověji postavené haly je v procesu.

Aktuální / stojící pronajimatelná plocha

24 808 m²

Ve výstavbě

0 m²

Možnost další výstavby

0 m²

Dostupná plocha

0 m²

Obsazenost

100 %

Černín 89, Černín 98

267 51 Zdice, Česká republika





ARETE Park Rokycany I

Nově budovaný park z portfolia ARETE, necelých 5 km od Plzně, se nachází přímo na sjezdu 62 dálnice D5, jež je hlavní dopravní tepnou spojující Prahu a sousední Německo. Svou pozicí a výbornou dopravní dostupností je ideálním areálem pro potřeby prestižních nadnárodních nájemců. Jeho lokalita je atraktivní i díky dostupnosti kvalitní pracovní síly v okolí.

Park o celkové pronajímatelné ploše více než 22 tis. m² se může pochlubit technickými specifikacemi, které splňují nejvyšší požadavky environmentálních certifikací. Celý park je budován s ohledem na ESG strategii skupiny ARETE. Dvě haly, které jsou součástí parku, jsou zároveň prvními objekty v rámci portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL, které jsou primárně vytápěny za pomoci tepelných čerpadel.

Obě haly v rámci areálu jsou pronajaty prestižním nadnárodním nájemcům. Nájemcem první haly je

společnost Raben, která nabízí komplexní logistické služby na míru. Druhá hala, kterou budou využívat dva nájemci, s nimiž byly podepsány dlouhodobé nájemní smlouvy, byla dokončena ve druhém kvartálu roku 2024. Prostory budou sloužit pro lehkou výrobu. Jedním z nájemců je společnost Safran Cabin CZ, která je předním výrobcem interiérů letadlových kabin. Dalším nájemcem bude česká pobočka francouzské společnosti Hutchinson, která je součástí nadnárodního koncernu TotalEnergies. Plné dokončení výstavby druhé budovy je plánováno na začátek 2Q 2025. Získání certifikace trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Very Good pro obě haly je v procesu.

Litohlavská 1097, Plzeňské Předměstí

337 01 Rokycany, Česká republika

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

15 149 m²

Ve výstavbě

7 255 m²

Možnost další výstavby

0 m²

Dostupná plocha

0 m²

Obsazenost

100 %

ARETE Park Vráble

ARETE Park Vráble je špičkový výrobní areál s dlouhodobým stabilním nájemcem v blízkosti jedné z hlavních výrobních lokalit u slovenské Nitry. Jedná se o výrobní a logistické centrum společnosti Nanogate Slovakia, s.r.o., které těží ze zavedené

výrobně-logistické lokality. Park nabízí více než 16 tis. m² výrobních ploch. Společnost Nanogate je lídrem v oblasti vstřikování plastů a poskytuje svým klientům služby od analýzy výrobitelnosti přes design, návrh alternativních

materiálů a technologií, produkci forem a PPAP dokumentaci až po návrh logistických řešení. Stávající hala má certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

16 365 m²

Dostupná plocha

0 m²

Staničná 502
952 01 Vráble, Slovensko

Ve výstavbě

0 m²

Obsazenost

100 %

Možnost další výstavby

0 m²





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 areálu zřízeno 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 trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

10 985 m²

Dostupná plocha

0 m²

Beluša, Hlôža 2520

018 61 Beluša, Slovensko

Ve výstavbě

0 m²

Obsazenost

100 %

Možnost další výstavby

5 212 m²

ARETE Park Trenčín

ARETE Park Trenčín je moderním průmyslovým parkem z portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL. Nachází se v těsné blízkosti Trenčína a v aktuální podobě poskytne svým nájemcům necelých 6 tis. m² prémiových výrobně-logistických ploch, přičemž jejich specifikace splňuje nejnovější tržní standardy. Součástí je také možná expanze 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 automatizací skladů.

Stávající hala získala v září tohoto roku certifikát trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Very Good.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

5 603 m²

Dostupná plocha

0 m²

Záblatie 859

911 06 Trenčín, Slovensko

Ve výstavbě

0 m²

Obsazenost

100 %

Možnost další výstavby

2 500 m²





ARETE Park Rokycany II

Moderní logistický areál ARETE Park Rokycany II je dosud největším developmentem fondu ARETE INDUSTRIAL a nabízí cca 30 tis. m² prémiových skladovacích a navazujících kancelářských ploch.

Moderní logistická hala se pyšní nejnovějšími technologickými i environmentálními specifikacemi a zohledňuje ESG standardy s ohledem na strategii

skupiny ARETE. Nájemce může těžit ze strategického umístění haly nedaleko dálnice D5.

Jediným a dlouhodobým nájemcem areálu je německá logistická společnost Thomas Duvenbeck Immobilien, která je součástí britské investiční skupiny Waterland. Hala je nájemcem využívána pro logistické účely a je největším konsolidačním centrem společnosti v Evropě.

Park svým výborným umístěním zapadá do sítě klíčových evropských skladovacích a distribučních center skupiny.

Areál je výjimečný i celkovou rozlohou kancelářských ploch, kterých nabízí 4 tisíce m².

Získání certifikace trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Very Good je v procesu.



Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

29 867 m²

Dostupná plocha

0 m²

Václava Nového

337 01 Rokycany, Česká republika

Ve výstavbě

0 m²

Obsazenost

100 %

Možnost další výstavby

0 m²

ARETE Park Dunajská Streda

Areál logistického parku o rozloze necelých 30 tis. m² se nachází nedaleko města Dunajská Streda a přibližně 40 km od Bratislavy. Nájemcem je společnost BSK Transports z italské skupiny Bracchi, která na Slovensku dlouhodobě působí.

ARETE Park Dunajská Streda se nachází na strategickém trojmezí mezi Slovenskem, Maďarskem a Rakouskem v dojezdové vzdálenosti Bratislavy, Budapešti a Vídně, které je ideální lokalitou pro umístění logistického parku. Místo zároveň vyniká svým dobrým napojením na dálniční síť a blízkostí průmyslového centra města Dunajská Streda, které je jedním z nejdynamičtější se rozvíjejících ekonomických center na Slovensku.

Budova splňuje vysoký technický standard třídy A, a disponuje nejmodernějšími technickými parametry.

Kostolné Kračany 472

930 03 Kostolné Kračany, Slovensko

Areál se rozkládá na ploše téměř 30 000 m². Dalších 12 700 m² je v před-realizační fázi, přičemž nájemní prostory budou dostupné do 8 měsíců od začátku stavby. Expanze nabídne nové moderní prostory pro skladování, logistiku či lehkou výrobu a kanceláře i sociální prostory na míru. Součástí expanze je v rámci naplňování strategie ESG možnost výstavby fotovoltaické elektrárny.

K pronájmu budou k dispozici jednotky od 3 000 m².

Stávající hala má certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good.

Aktuální / stojící pronajimatelná plocha

29 874 m²

Ve výstavbě

0 m²

Možnost další výstavby

12 720 m²

Dostupná plocha

0 m²

Obsazenost

100 %





ARETE Park Milovice

ARETE Park Milovice se nachází v prémiové lokalitě Středočeského kraje. Dlouhodobým nájemcem areálu, který v současnosti poskytuje 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 specializuje na výrobu podélných a příčných střešních nosičů.

Park je atraktivní především díky své strategické poloze. Milovice se nacházejí v dojezdové vzdálenosti jak Prahy, tak Mladé Boleslavi, Liberce nebo Drážďan, což z tohoto místa 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 trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good je v procesu.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha

8 162 m²

Dostupná plocha

0 m²

Topolová 828

289 23 Milovice, Česká republika

Ve výstavbě

0 m²

Obsazenost

100 %

Možnost další výstavby

9 340 m²

Nemovitostní portfolio

	Typ nemovitosti:	Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	Ve výstavbě:	Možnost další výstavby:
Portfolio celkem	IND/LOG	259 322	7 255	34 406
ARETE Zgorzelec-Görlitz	IND/LOG	65 154	0	0
ARETE Plzeň	LOG/IND	17 838	0	0
ARETE Valašské Meziříčí	LOG	25 223	0	0
ARETE Kežmarok	IND	10 294	0	4 634
ARETE Zdice	LOG/IND	24 808	0	0
ARETE Rokycany I	LOG/IND	15 149	7 255	0
ARETE Vráble	IND	16 365	0	0
ARETE Beluša	IND	10 985	0	5 212
ARETE Trenčín	IND	5 603	0	2 500
ARETE Rokycany II	LOG	29 867	0	0
ARETE Dunajská Streda	LOG	29 874	0	12 720
ARETE Milovice	IND	8 162	0	9 340

Definice: IND: Industriální nemovitost LOG: Logistická nemovitost





Finanční část

13. Přehled výsledků fondu

Fond k 30. 9. 2024 utržil ztrátu ve výši 11771 tis. Kč před zdaněním. Celková aktiva z investiční činnosti byla ve výši 4238 006 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 66 tis. Kč.

Klíčové ukazatele

za období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024

tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Hospodářský výsledek Fondu z provozních činností	107 286	20 105
Nerealizovaný zisk (ztráta) z přecenění majetkových účastí	-98 678	-128 470
Daň z příjmů	-2 628	-1 029
Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	-11 771	-109 394

13.1. Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik

Aktivita Fondu se do konce roku 2024 a v roce 2025 nadále zaměří především na budování portfolia a zvyšování hodnoty jednotlivých parků v portfoliu. Dále je v plánu dokončení výstavby nových parků, které jsou z velké části již pronajaty nájemcům s výborným mezinárodním ratingem. Do konce roku 2024 a v průběhu roku 2025 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 2028 bychom rádi měli pod správou majetek v hodnotě přibližně 500 milionů EUR.

V průběhu následujícího účetního období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025 bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu. Hlavní rizika jsou blíže popsána v Příloze č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu.

14. Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu sledovaného účetního období byl statut Fondu dvakrát aktualizován. Došlo k následujícím podstatným změnám:

- nová adresa sídla administrátora a obhospodařovatele Fondu;
- blíže specifikace možností a limitů vztahující se

k prodeji věcí na účet Fondu, které Fond nemá ve svém majetku;

- doplnění informací ohledně faktorů udržitelnosti a jejich dopad na investiční strategii Fondu, včetně potenciálních rizik;

- přidání přílohy 1 „Předsmluvní informace k investicím dle čl. 8 SFDR“;
- implementování dvou nových investičních tříd akcií (IAF a IAG), včetně podmínek redistribuce výnosů a popisu podmínek pro nákup či prodej těchto nových investičních akcií.

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:	2 500 tis. Kč
Administrace, úpisy	3 826 tis. Kč
Úplata depozitáři:	1 162 tis. Kč
Odměna auditora:	2 062 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních:

Znalecké posudky	4 083 tis. Kč
Propagace a reklama	1 975 tis. Kč
Poradenství a konzultace	1 768 tis. Kč
Daň z příjmů, odložená daň	2 628 tis. Kč
Odborný poradce	62 024 tis. Kč
Náklady na poplatky a provize	24 457 tis. Kč

16. Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu

K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 4238 072 tis. Kč. Největší položkou majetku jsou v účetním období pohledávky za nebankovními subjekty, jejichž výše k rozvahovému dni dosahovala částky 2 303 321 tis. Kč, tj. 54,35 % majetku Fondu.

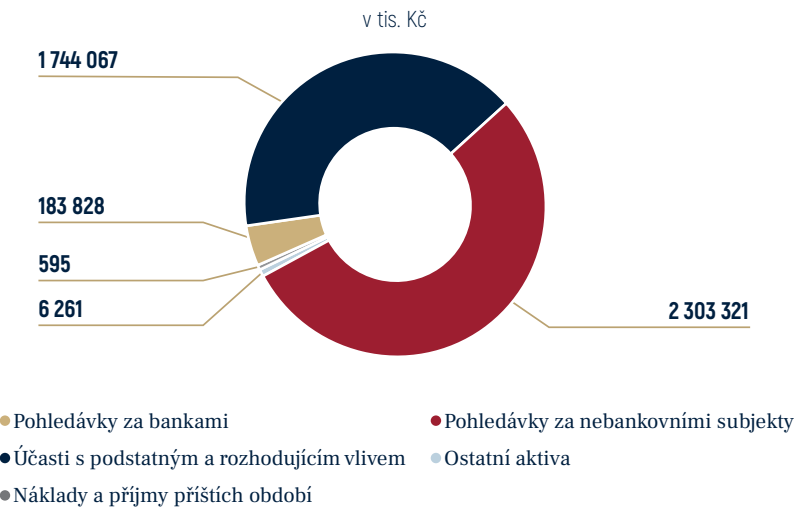
Dalšími položkami jsou pohledávky za bankami ve výši 183 828 tis. Kč, tj. 4,34 % majetku Fondu, účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 1 744 067 tis. Kč, tj. 41,15 % majetku Fondu, a Ostatní aktiva ve výši 6 261 tis. Kč a Náklady a příjmy příštích

období ve výši 595 tis. Kč. Bližší specifikace jednotlivých položek je zahrnuta v příloze k účetní závěrce.

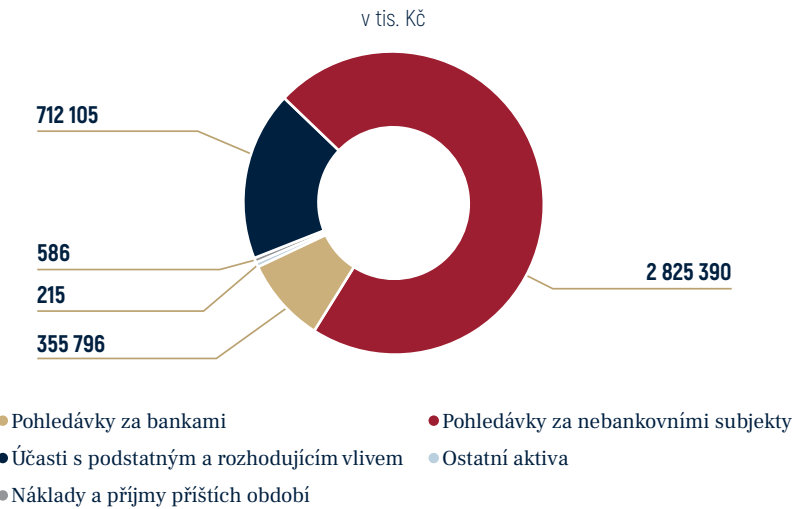
16.1. Informace o skladbě a změnách skladby majetku fondu

Skladba majetku Fondu v tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Pohledávky za bankami	183 828	355 796
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 303 321	2 825 390
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	1 744 067	712 105
Ostatní aktiva	6 261	215
Náklady a příjmy příštích období	595	586
Aktiva celkem	4 238 072	3 894 092

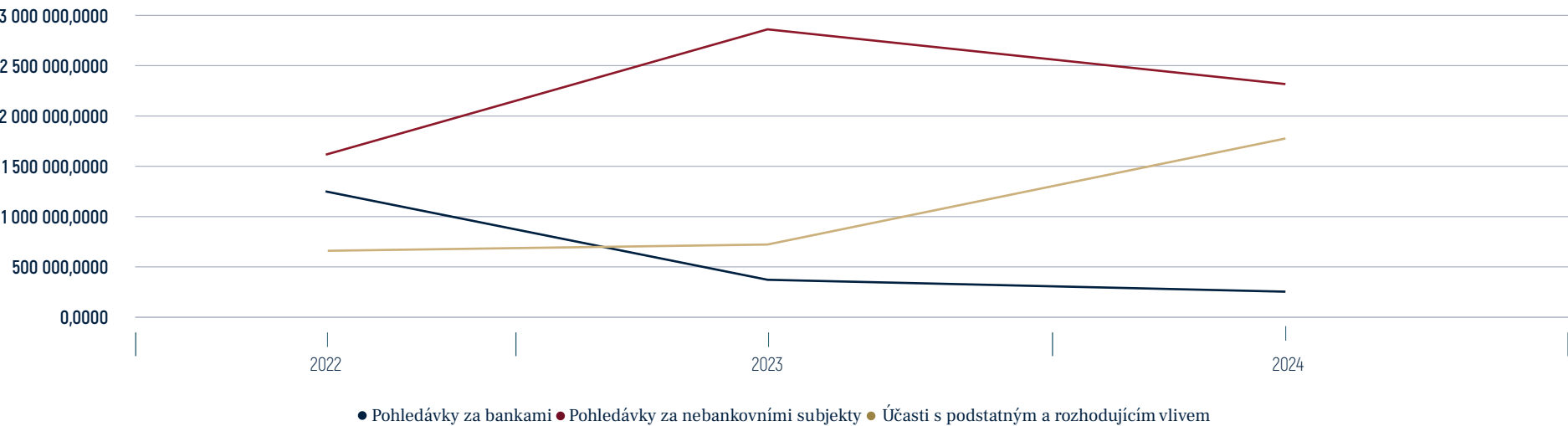
Skladba majetku Fondu k 30. 9. 2024



Skladba majetku Fondu k 30. 9. 2023



Vývoj hodnoty aktiv Fondu (v tis. Kč)



17. Vývoj hodnoty investičních akcií

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného ke konci rozhodného období – k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření Fondu až do 30. září 2024 reflektoval fondový kapitál majetek a dluhy v bilanci předmětného Fondu, součástí majetku Fondu v daném období byly 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 nemovitostí v majetku projektových společností vlastněných Fondem vstoupilo do hodnoty jeho fondového kapitálu k 30. 9. 2024 dle znaleckého ocenění k 15. 9. 2024, resp. v jednom případě k 15. 7. 2024, provedeného společností Cushman & Wakefield.

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. evidoval v účetním období následující druhy investičních akcií:

V jednotkách měny	30. 9. 2024	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Fondový kapitál celkem**	4 180 479 068,39 Kč	3 864 577 492,02 Kč	3 069 540 759 Kč
Fondový kapitál na IAB	50 475 757,39 €	50 975 956,11 €	43 308 730,20 €
Počet celkem vydaných IAB	4 350 200 ks	4 350 200 ks	2 758 791 ks
Počet nově vydaných IAB	0 ks	1 591 409 ks	1 758 791 ks
Počet nově odkoupených IAB	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043924	CZ0008043924	CZ0008043924
Počet participujících IAB*	0 ks	0 ks	839 105 ks
Hodnota IAB	11,6030 €	11,7142 €	12,0372 €

Samotné ocenění majetkových společností bylo provedeno administrátorem Fondu k 30. 9. 2024. Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků Fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2024 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných fondem tak měsíčně 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. Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index ani jiný benchmark.

Fondový kapitál na IAC	50 523 754,54 €	46 998 266,03 €	43 058 389,83 €
Počet celkem vydaných IAC	3 929 551 ks	3 643 028 ks	3 222 448 ks
Počet nově vydaných IAC	286 523 ks	420 580 ks	545 082 ks
Počet nově odkoupených IAC	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043932	CZ0008043932	CZ0008043932
Počet participujících IAC*	0 ks	0 ks	33 212 ks
Hodnota IAC	12,8573 €	12,8404 €	13,2257 €
Fondový kapitál na IAE	61 889 899,81 €	57 634 482,24 €	35 084 775,38 €
Počet celkem vydaných IAE	6 321 548 ks	5 875 977 ks	2 004 111 ks
Počet nově vydaných IAE	445 571 ks	3 871 866 ks	685 276 ks
Počet nově odkoupených IAE	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008048410	CZ0008048410	CZ0008048410
Počet participujících IAE*	0 ks	0 ks	1 468 671 ks
Hodnota IAE	9,7903 €	9,8084 €	10,1027 €
Fondový kapitál na IAX	1 071 318,93 €	1 081 659,17 €	913 854,11 €
Počet celkem vydaných IAX	82 350 ks	82 350 ks	64 867 ks
Počet nově vydaných IAX	0 ks	17 483 ks	37 341 ks
Počet nově odkoupených IAX	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043940	CZ0008043940	CZ0008043940
Počet participujících IAX*	0 ks	0 ks	2 997 ks
Hodnota IAX	13,0093 €	13,1484 €	13,4659 €
Fondový kapitál na IAY	2 063 060,77 €	2 084 389,84 €	2 666 460,61 €
Počet celkem vydaných IAY	62 000 ks	62 000 ks	100 000 ks
Počet nově vydaných IAY	0 ks	0 ks	0 ks
Počet nově odkoupených IAY	0 ks	38 000 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043957	CZ0008043957	CZ0008043957
Počet participujících IAY*	0 ks	0 ks	0 ks
Hodnota IAY	33,2751 €	33,4814 €	26,6646 €

V CZK	30. 9. 2024	30. 9. 2023	30. 9. 2022
Fondový kapitál celkem**	4 180 479 068,39	3 864 577 497,02	3 069 540 759
Fondový kapitál na IAB	1 270 979 571,10	1 233 978 863,64	1 063 229 326
Počet celkem vydaných IAB	4 350 200 ks	4 350 200 ks	2 758 791 ks
Počet nově vydaných IAB	0 ks	1 591 409 ks	1 758 791 ks
Počet nově odkoupených IAB	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043924	CZ0008043924	CZ0008043924
Počet participujících IAB*	0 ks	0 ks	839 105 ks
Hodnota IAB	292,1635	285,1236	295,5133
Fondový kapitál na IAC	1 272 188 139,21	1 150 797 287,61	1 057 083 470
Počet celkem vydaných IAC	3 929 551 ks	3 643 028 ks	3 222 448 ks
Počet nově vydaných IAC	286 523 ks	420 580 ks	545 082 ks
Počet nově odkoupených IAC	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043932	CZ0008043932	CZ0008043932
Počet participujících IAC*	0 ks	0 ks	33 212 ks
Hodnota IAC	323,7468	312,5353	324,6909
Fondový kapitál na IAE	1 558 387 677,28	1 403 088 363,86	861 331 236
Počet celkem vydaných IAE	6 321 548 ks	5 875 977 ks	2 004 111 ks
Počet nově vydaných IAE	445 571 ks	3 871 866 ks	685 276 ks
Počet nově odkoupených IAE	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008048410	CZ0008048410	CZ0008048410
Počet participujících IAE*	0 ks	0 ks	1 468 671 ks
Hodnota IAE	246,5197	238,7365	248,0213

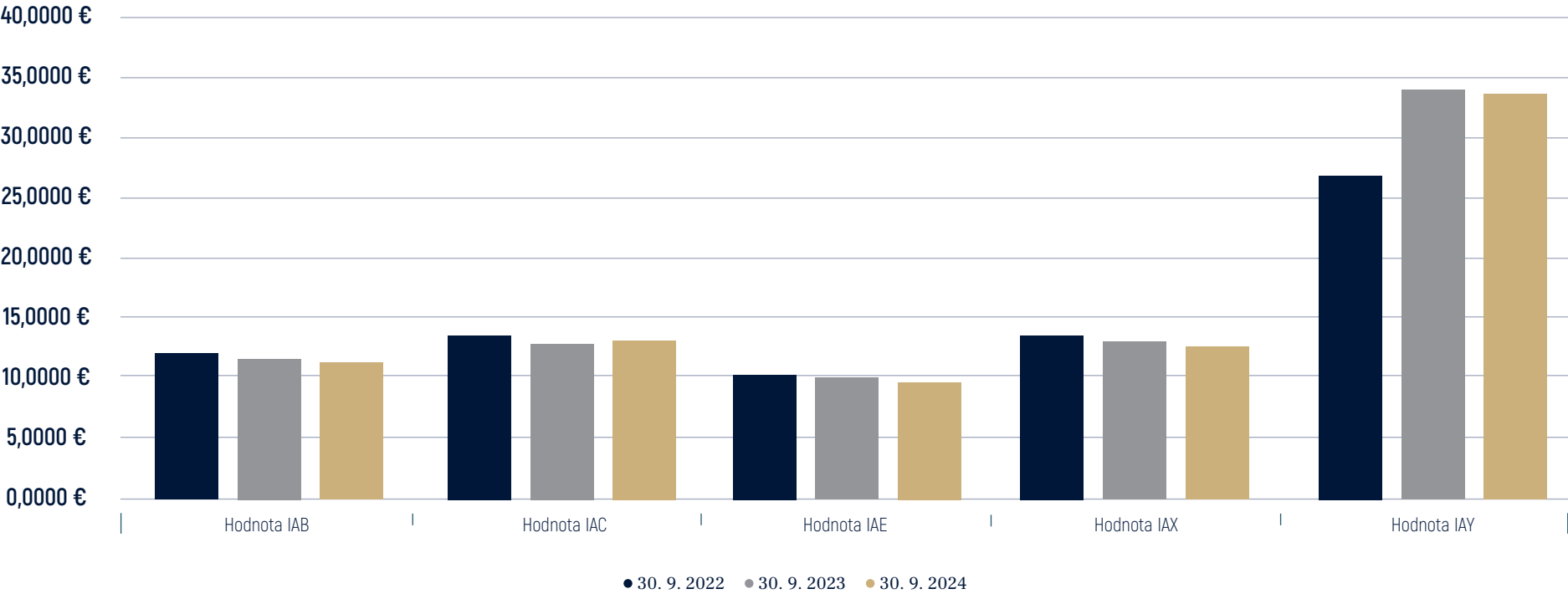
Fondový kapitál na IAX	26 975 810,62	26 228 890,72	22 435 118
Počet celkem vydaných IAX	82 350 ks	82 350 ks	64 867 ks
Počet nově vydaných IAX	0 ks	17 483 ks	37 341 ks
Počet nově odkoupených IAX	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043940	CZ0008043940	CZ0008043940
Počet participujících IAX*	0 ks	0 ks	2 997 ks
Hodnota IAX	327,5741	320,0321	330,5878
Fondový kapitál na IAY	51 947 870,19	50 484 091,66	65 461 608
Počet celkem vydaných IAY	62 000 ks	62 000 ks	100 000 ks
Počet vydaných IAY	0 ks	0 ks	0 ks
Počet odkoupených IAY	0 ks	38 000 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043957	CZ0008043957	CZ0008043957
Počet participujících IAY*	0 ks	0 ks	0 ks
Hodnota IAY	837,8670	814,9373	654,6159
V CZK	30. 9. 2024	30. 9. 2023	30. 9. 2022

* 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.

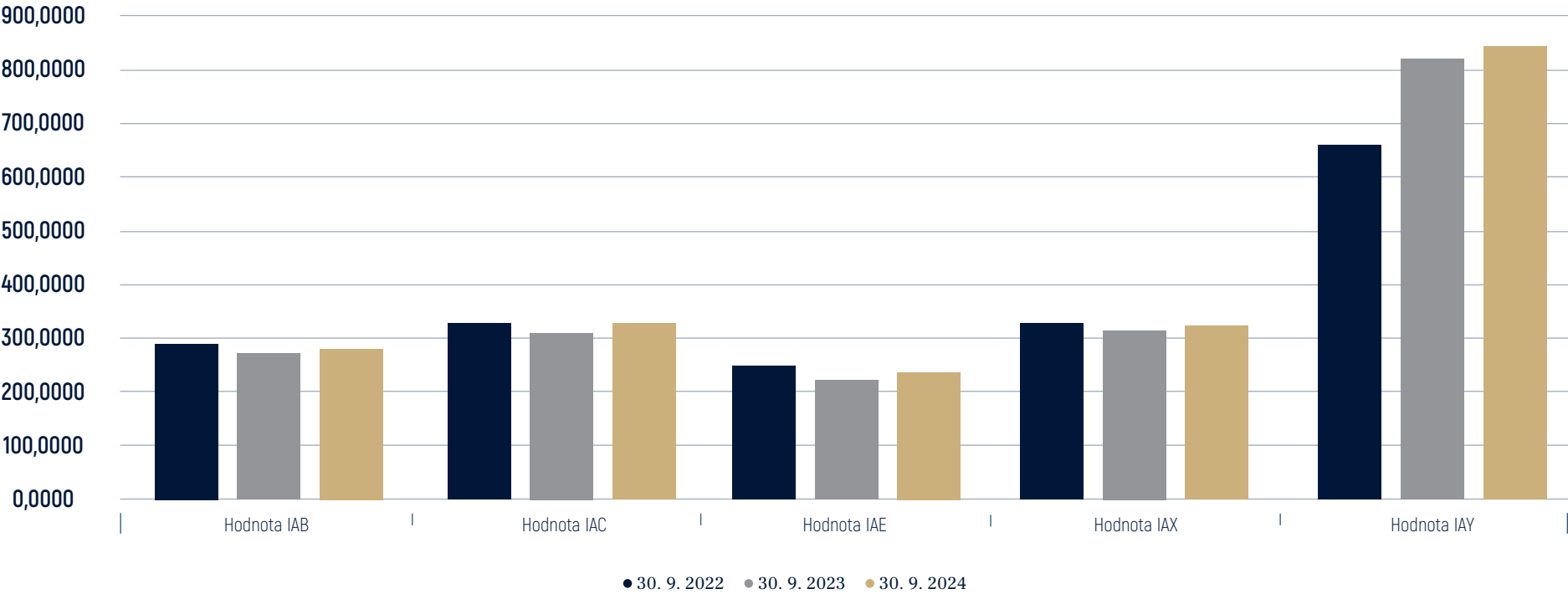
** Fondový kapitál zahrnuje participující prostředky a výsledek hospodaření s nimi související. Dále Fond evidoval v účetním období třídy investičních akcií IAA, IAD, IAF a IAG. Tyto třídy doposud nebyly emitovány.

Devizový kurz k 30. 9. 2022 byl 24,550 CZK/EUR.
Devizový kurz k 30. 9. 2023 byl 24,340 CZK/EUR.
Devizový kurz k 30. 9. 2024 byl 25,180 CZK/EUR.

Graf vývoje hodnoty IA meziročně v EUR



Graf vývoje hodnoty IA meziročně v CZK



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.

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 (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjejí od výsledku hospodaření

obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance. Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond.

Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů. Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činnosti

v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu: a) Členové představenstva a dozorčí rady, b) Fond manažeři. Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje

o odměňování svých zaměstnanců. Čísla o odměnách uvedená 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.

21. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu

Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč	30. 9. 2024
Pevná složka odměn pracovníků	1 054 696
Pohyblivá složka odměn pracovníků	54 986
Pevná složka odměn vedoucích osob	326 594
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob	21 006
Počet pracovníků	27
Počet vedoucích osob	5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0

22. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil

Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč	30. 9. 2024
Odměny pracovníkům	287 638
Počet pracovníků	7
Odměny vedoucím osobám	262 235
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 investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech. Rizikový profil Fondu je detailně popsán ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu ani k překročení

limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu. Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika,

kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Pákový efekt

Ukazatel	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	96,98 %	91,56 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	101,38 %	100,76 %

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, člen představenstva:

Ing. Martin Trpák

Výkon činnosti: 15. 9. 2021 – 30. 9. 2024

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 cenných 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 společnost a.s.:

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

Výkon činnosti: 3. 7. 2019 – 30. 9. 2024

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. 9. 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 Petrů

Výkon činnosti: 1. 4. 2022 – 30. 9. 2024

David Petrů 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 představenstva Winstor investiční společnost a.s. zodpovědný za obhospodařování majetku.

Člen představenstva: Ing. Karolína Klapalová

Výkon činnosti: 4. 5. 2020 – 30. 9. 2024

Karolína Klapalová je absolventkou Fakulty stavební Českého 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. vykonávala 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, proto se zaměřujeme při výběru investic na projekty splňující nebo mající potenciál splnit požadavek společensky udržitelného rozvoje. Fond od října roku 2023 úspěšně implementoval ESG strategii. Jako účastník finančního trhu

se řídí evropskou směrnicí SFDR a dle článku 8 je Fond nadále „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, která zohledňuje při investičním rozhodování, a to v souladu s evropskou legislativou. Bližší informace o ESG strategii, environmentálních a sociálních vlastnostech produktu jsou k dispozici v příloze č. 5 této výroční zprávy.

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 týkajícím se SFT a swapů veškerých výnosů.

32. Významné události v průběhu účetního období

Ve sledovaném účetním období Fond do společnosti ARETE Hold Co 1 a.s. převedl obchodní podíl ve společnosti ARETE Milovice s.r.o. Dne 26. září 2024 Fond nabyl do svého majetku 100 %

obchodního podílu v polské společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o., IČO 0000873143, se sídlem ul. PIĘKNA 18, 00-549, Varšava, čímž Fond úspěšně vstoupil na polský trh a výrazně zvýšil množství aktiv ve správě.

Vedení Fondu neočekává problémy s cash-flow. 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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem, které by bylo potřeba uvést do výroční zprávy Společnosti.

V Praze, dne 29. ledna 2025



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

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. září 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za rok končící 30. září 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 30. září 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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 nejeví 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen globální síle nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Limited, anglické právní společnosti s ručením omezeným zaručují

Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 24185

IČO 49519187
DIČ CZ599001996
ID datové schránky: 8hcgjra



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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích 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 použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 vznikat 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje,



je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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. Josef Matušu je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. k 30. září 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. ledna 2025

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

Ing. Josef Matušu
Director
Evidenční číslo 2578



Příloha č. 2

Řádná účetní závěrka fondu ověřená auditorem

Za účetní období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024

1. Účetní závěrka

1.1. Rozvaha k 30. 9. 2024

Aktiva							
	tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2024	Suma	30. 9. 2023	30. 9. 2023	Suma
		Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	183 762	66	183 828	355 730	66	355 796
	a) Splatné na požádání	183 762	66	183 828	355 730	66	355 796
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	2 303 321	0	2 303 321	2 825 390	0	2 825 390
	b) Ostatní pohledávky	2 303 321	0	2 303 321	2 825 390	0	2 825 390
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	1 744 067	0	1 744 067	712 105	0	712 105
11	Ostatní aktiva	6 261	0	6 261	215	0	215
13	Náklady a příjmy příštích období	595	0	595	586	0	586
	Aktiva v členění na investiční / neinvestiční	4 238 006	66		3 894 026	66	
	Aktiva celkem	4 238 072			3 894 092		

Pasiva							
	tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2024	Suma	30. 9. 2023	30. 9. 2023	Suma
		Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
4	Ostatní pasiva	53 870	0	53 870	28 420	0	28 420
6	Rezervy	3 657	0	3 657	1 029	0	1 029
	b) Na daně	3 657	0	3 657	1 029	0	1 029
	Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA	57 527	0	57 527	29 449	0	29 449
8	Základní kapitál	0	100	100	0	100	100
	a) Splacený základní kapitál	0	100	100	0	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-34	-34	0	-34	-34
	Vlastní kapitál celkem	0	66	66	0	66	66
	Čistá aktiva připadající na držitele IA	4 180 479	0	4 180 479	3 864 577	0	3 864 577
	Pasiva v členění na investiční / neinvestiční	4 238 006	66		3 894 026	66	
	Pasiva celkem	4 238 072			3 894 092		

1.2. Podrozvahové položky k 30. 9. 2024

	tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
1	Poskytnuté přísliby a záruky	3 288 622	2 540 310
2	Poskytnuté zástavy	1 739 942	658 113
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4 238 072	3 894 092

1.3. Výkaz zisku a ztráty

Za období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024					
	tis. Kč	2023/2024	2023/2024	2022/2023	2022/2023
		Investiční	Neinvestiční	Investiční	Neinvestiční
4	Výnosy z poplatků a provizí	1 089	0	1 985	0
5	Náklady na poplatky a provize	-24 457	0	-43 482	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	97 442	0	11 705	0
7	Ostatní provozní výnosy	0	0	96	0
8	Ostatní provozní náklady	-464	0	-625	0
9	Správní náklady	-82 753	0	-78 043	0
	a) Náklady na zaměstnance	-952	0	-1 042	0
	aa) Mzdy a platy	-687	0	-768	0
	ab) Sociální a zdravotní pojištění	-265	0	-274	0
	b) Ostatní správní náklady	-81 801	0	-77 001	0
1 9	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-9 143	0	-108 365	0
2 3	Daň z příjmů	-2 628	0	-1 029	0
2 4	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-11 771	0	-109 394	0
	z toho Zisk nebo ztráta vztahující se k čistým aktivům připadajícím na držitele IA	-11 771	0	-109 394	0

Ve výkazu zisku a ztráty za období 2022/2023 došlo k reklasifikaci části položek.

Změny jsou popsány v bodu 3 písm. n v Příloze řádné účetní závěrky.

1.4. Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Za období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024						
tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 10. 2023	100	0	0	0	-34	66
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 9. 2024	100	0	0	0	-34	66
z toho:	investiční	0	0	0	0	0
	neinvestiční	100	0	0	-34	66

Za období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023						
tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 10. 2022	100	0	0	0	-34	66
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 9. 2023	100	0	0	0	-34	66
z toho:	investiční	0	0	0	0	0
	neinvestiční	100	0	0	-34	66

1.5. Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

Za období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024	
tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 1. 10. 2023	3 864 577
Přiraditelný zisk/ztráta za období	-11 771
Ostatní změny	327 673
Zůstatek k 30. 9. 2024	4 180 479

Za období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023	
tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 1. 10. 2022	2 447 117
Přiraditelný zisk/ztráta za období	-109 394
Ostatní změny	1 526 855
Zůstatek k 30. 9. 2023	3 864 577



Příloha č. 3
Příloha řádné účetní
závěrky fondu

Za účetní období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024

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. 3. 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 запиše 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 pro období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024 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. 2024:

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.

Pověřený zmocněnec od 15. 9. 2021

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady: Mgr. Lubor Svoboda, MBA

od 1. 1. 2021

Místopředseda dozorčí rady: Róbert Idés od 1. 1. 2021

Člen dozorčí rady: Martin Konečný od 1. 1. 2021

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

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

Člen dozorčí rady: Jiří Król od 1. 2. 2024

Změny provedené ve sledovaném období v obchodním rejstříku:

Členem dozorčí rady se dne 1. 2. 2024 stal Jiří Król, který ve funkci nahradil Ing. Tomáše Novotného.

K 30. 9. 2024 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 účastí 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“). Implementací vybraných standardů IFRS došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v bodu Důležité účetní metody v odstavci Cenné papíry vydané Fondem. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku se Fond rozhodl doplnit standardní výkazy definované Vyhláškou o Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvů a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu § 7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

V souladu se zákonem o účetnictví nevznikla Fondu

povinnost konsolidace účetní závěrky, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. října 2023 do 30. září 2024 (dále též „účetní období“ nebo „2023/2024“). Pokud zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „předchozí účetní období“ nebo „2022/2023“.

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:

- a) Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- b) 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 nesplacené 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 nesplacené 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 posuzování. 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. 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 je 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 zjištěitelný (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 změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2023/2024 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

c) 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 výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Investiční majetek

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

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následné přecenění je účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

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. Jejich reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy

dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 15. 9. 2024, resp. k 15. 7. 2024 v případě jedné majetkové účasti, byla stanovena cena tržní. 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 směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím 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, porovnávací a majetkové.

e) Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časově rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

f) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává devět 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 přeceňují 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 vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány 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 aktiva připadající na držitele IA“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele IA“ 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.

g) 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 vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány 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 nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje se deriváty evidují v jednotlivých položkách podrozvahy.

h) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí. Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

i) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou.

j) 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 vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

k) 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 hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

l) 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.

m) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

n) Změny vykazování

Vzhledem ke skutečnosti, že všechny finanční nástroje Podfondu jsou klasifikovány jako finanční aktiva nebo

finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, veškeré vstupy ovlivňující jejich hodnotu, včetně úrokových výnosů, by měly být ve výkazu zisků a ztrát dle Mezinárodních účetních standardů vykazovány souhrnně, jakožto součást jejich přecenění na reálnou hodnotu.

Došlo proto ke změně vykazování:

- úrokových výnosů z řádku 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy
- úrokových nákladů z řádku 2. Náklady na úroky a podobné náklady na řádek 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací.

Upravené informace ve srovnatelném období jsou shrnuty v následující tabulce:

	tis. Kč	2023/2024	2023/2022	2023/2022
			Po reklasifikaci	Před reklasifikací
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	145 084
2	Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	-2 376
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	97 442	11 705	-131 003

o) 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 poplatků a provizí

tis. Kč	2023/2024	2022/2023
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	1 089	1 985
Výnosy z poplatků celkem	1 089	1 985

Tyto výnosy byly realizovány ze vstupních poplatků z úpisu investičních akcií.

4.2. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023/2024	2022/2023
Bankovní poplatky	41	807
Poplatky z úvěrového účtu	0	3 542
Náklady na vstupní a výstupní poplatky	982	1 566
Provize distributorům	23 434	37 567
Náklady na poplatky a provize celkem	24 457	43 482

4.3. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023/2024	2022/2023
Úrokové výnosy z úvěrů a zápůjček	216 493	145 084
Náklady z úvěrů a zápůjček	0	-2 376
Zisky/ztráty z derivátových operací	0	155
Zisky/ztráty z přecenění majetkových účastí	-98 678	-129 877
Zisky/ztráty z kurzových rozdílů	-20 379	-1 290
Ostatní finanční zisky a ztráty	6	9
Zisk/ztráta z finančních operací	97 442	11 705

V účetním období došlo k reklasifikaci výnosů a nákladů z úvěrů a zápůjček do položky 6 Zisk nebo ztráta z finančních operací. Podrobnosti jsou popsány v kapitole 3., v odstavci n).

Všechn finanční výnosy a náklady byly realizovány na území České republiky, Slovenska a Polska.

4.4. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2023/2024	2022/2023
Ostatní provozní výnosy	0	96
Ostatní provozní náklady	-464	-625
Celkem	-464	-529

Tyto položky v účetním období zahrnují zejména v nákladech pojištění odpovědnosti manažerů ve výši 416 tis. Kč, [2022/2023: 512 tis. Kč] a náklady na obecné pojištění majetku a odpovědnosti.

4.5. Správní náklady

tis. Kč	2023/2024	2022/2023
Odměna statutárního auditora	2 062	864
Odměna obhospodařovatelů	2 500	2 400
Odměna administrace	3 758	2 400
Odměna za úpisy	68	84
Služby depozitáře	1 162	1 008
Znalecké posudky	4 083	4 636
Právní poradenství	585	3 994
Propagace a reklama	1 975	3 163
Poradenství a konzultace	1 768	1 042
Ostatní daně a poplatky	69	51
ČSOB custody	610	606
Odměna za daňové poradenství	266	436
Odborný poradce	62 024	52 755
Ostatní správní náklady	871	3 562
Ostatní správní náklady celkem	81 801	77 001
Osobní náklady - členové dozorčí rady	952	1 042
Správní náklady celkem	82 753	78 043

Odměna za administraci ve sledovaném účetním období obsahuje jednorázové vícepráce ve výši 1 258 tis. Kč (2022/2023: 0 tis. Kč).

Odborný poradce poskytuje Fondu poradenské služby v oblasti realizace investiční strategie Fondu, provádí vyhledávání a analýzy investičních příležitostí a vytváří tržní analýzy. Dále pak poskytuje administrativní činnosti související s fundraisingem. Odměna za odborného

poradce Fondu ve výši 62 042 tis. Kč (2022/2023: 52 755 tis. Kč) je odvozena od výše aktiv Fondu. Její nárůst v účetním období souvisí s nárůstem spravovaného majetku.

Fond nemá žádné zaměstnance. Součástí správních nákladů jsou odměny členů dozorčí rady.

Přepočtený počet zaměstnanců a počet členů dozorčí rady		
	k 30. 9. 2024	k 30. 9. 2023
Zaměstnanci	0	0
Členové dozorčí rady	6	6

4.6. 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 11 771 tis. Kč (2022/2023: ztráta 109 394 tis. Kč) v investiční části, kterou navrhuje převést do nerozděleného hospodářského výsledku minulých let. Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění 0 tis. Kč (2022/2023: 0 tis. Kč) v neinvestiční části.

Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let dosahoval v účetním období výše 241 566 tis. Kč (2022/2023: 350 961 tis. Kč), z čehož investiční část tvoří hodnota 241 600 tis. Kč (2022/2023: 350 994 tis. Kč). Od roku 2021 je tato rozvahová položka součástí Čistých aktiv

případajících na držitele IA a je tedy součástí ocenění investičních akcií.

Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let vztahující se k neinvestiční části dosahoval ve vykazovaném období hodnoty -34 tis. Kč (2022/2023: -34 tis. Kč).

4.7. Daň z příjmů

Fond dosáhl ve sledovaném období ztráty po zdanění ve výši 11 771 tis. Kč (2022/2023: ztráta 109 394 tis. Kč). Na základě předběžných výpočtů byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 3 657 tis. Kč (2022/2023: 1 029 tis. Kč). Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

Splatná daň v tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním	-9 143	-108 365
Úpravy o nedaňové příjmy a výdaje	99 587	129 573
Slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky upravující základ daně	0	0
Základ daně	90 444	21 208
Odečet daňové ztráty	17 308	21 208
Další položky upravující základ daně	0	0
Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek	73 136	0
Sazba daně	5 %	5 %
Daň z příjmů	3 657	0

Údaje za 2022/2023 jsou uvedené jako konečné z podaného daňového přiznání. V účetnictví původně vytvořená rezerva ve výši 1 029 tis. Kč. byla odúčtována v účetním období 2023/2024 oproti nákladům aktuálního roku (předpokládaná výše daňové povinnost 3 657 tis. Kč, vykázaný náklad 2 628 tis. Kč).

4.8. 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.

4.9. Pohledávky za bankami

tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční část	183 762	355 730
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční část	66	66
Pohledávky za bankami celkem	183 828	355 796

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny vklady v měnách Kč a EUR na účtech bank sídlících v České republice. Pohledávky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

4.10. 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. 2024	30. 9. 2023
ARETE Property s.r.o.	888	2 949
ARETE HoldCo 1 a.s.	1 876 789	2 549 236
ARETE CZ 1 s.r.o.	394	355
ARETE CZ 2 s.r.o.	1 101	2 109
ARETE CZ Milovice s.r.o.	0	248 342
ARETE CZ 4 s.r.o.	1 100	2 108
ARETE Zeta s.r.o.	1 796	3 030
ARETE Capital s.r.o.	1 287	2 485
ARETE RE s.r.o.	1 913	5 541
ARETE GLP s.r.o.	1 913	5 541
ARETE RE SK s.r.o.*	1 275	3 694
PDC Industrial Center 161 sp. z.o.o.	414 865	0
Poskytnuté úvěry celkem	2 303 321	2 825 390

*došlo ke změně názvu společnosti, dřívější název ARETE Property SK s.r.o. Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny ve FVTPL.

Ve sledovaném období fond eviduje nevyčerpané přísliby úvěrů společností uvedeným v kapitole 4. 10.

Poskytnuté přísliby v tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Poskytnuté přísliby a záruky	3 288 622	2 540 310
Poskytnuté přísliby celkem	3 288 622	2 540 310

4.11. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastní holdingovou společností 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 bankovní úvěr. Z důvodu vytvoření této holdingové struktury došlo ke změně skladby majetku fondu mezi roky 2023 a 2022.

Dne 24. 6. 2024 byl do majetku společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. převeden 100% obchodní podíl ve společnosti ARETE Milovice s.r.o. Hodnota společnosti při převodu byla stanovena znaleckým posudkem ve výši 58 297 tis. Kč.

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Účetní hodnota bez přecenění k 30. 9. 2024	Reálná hodnota k 30. 9. 2024	Reálná hodnota k 30. 9. 2023
ARETE HoldCo 1 a. s.	178 43 553	100 %	1 360 580	1 317 850	658 113
ARETE Milovice s.r.o.	172 42 371	100 %	0	0	48 801
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	2 451	671	22
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	4 901	188	571
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	2 001	880	279
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	2 001	880	279
ARETE CZ 5 s.r.o.	193 71 497	100 %	501	127	440
ARETE CZ 6 s.r.o.	193 71 535	100 %	501	127	440
ARETE CZ 7 s.r.o.	193 71 543	100 %	501	127	440
ARETE CZ 8 s.r.o.	193 71 551	100 %	501	127	440
ARETE SK 1 s.r.o.	555 11 376	100 %	599	249	570
ARETE SK 2 s.r.o.	555 12 089	100 %	599	250	570
ARETE SK 3 s.r.o.	555 13 221	100 %	599	249	570
ARETE SK 4 s.r.o.	555 16 688	100 %	599	250	570
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	0000873143	100 %	366 740	422 092	0
Celkem			1 743 074	1 744 067	712 105

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 Milovice 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 CZ1s.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 CZ4s.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 5s.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 činností: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 6s.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 CZ7s.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 činností: 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 činností: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 1s.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 SK 2s.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 SK 3s.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 SK 4s.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 %.

PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. – sídlo: ul. PIĘKNA 18, 00-549, Varšava, předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

4.12. Náklady a příjmy příštích období

Fond ve sledovaném období evidoval náklady a příjmy příštích období ve výši 595 tis. Kč (2022/2023: 586 tis. Kč). Náklady se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí

4.13. Ostatní aktiva

tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Ostatní aktiva	6 261	215
Ostatní aktiva celkem	6 261	215

Položka ostatní aktiva je tvořena poskytnutými krátkodobými zálohami ve výši 5 660 tis. Kč (2022/2023: 215 tis. Kč), které se skládají z nevypořádané zálohy na odborného poradce ve výši 4 500 tis. Kč a nevypořádanými zálohami na smluvní odměnu za distribuci ve výši 1 138 tis. Kč. Dále pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 600 tis. Kč (2022/2023: 0 Kč)

4.14. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva v tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Závazky z obchodních vztahů	2 365	1 814
Závazky za zaměstnanci/statutáři	40	42
Závazky za institucemi soc. a zdrav. pojištění	25	29
Ostatní přímé daně	8	10
Dohadné účty pasivní - ostatní	9 806	13 456
Závazky spojené s pořízením polské společnosti	38 817	0
Závazky z upsání investičních akcií neparticipujících na VH	2 809	13 069
Ostatní pasiva celkem	53 870	28 420

Dohadné účty pasivní se skládají zejména z následujících položek - odborný poradce 5 301 tis. Kč (2022/2023: 9 897 tis. Kč), dohad za distribuci 2 075 tis. Kč (2022/2023: 2 747 tis. Kč), služby auditu a daňového poradenství 921 tis. Kč (2022/2023: 688 tis. Kč).

S pořízením podílu ve společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. byly spojeny k datu účetní závěrky nevyfakturované služby v hodnotě 31 365 tis. Kč. Podrobnější rozpis je rozepsán v tabulce:

Dohadné účty pasivní – pořízení 100 % podílu	v tis. Kč
Právní služby	1 588
Poradenství	28 942
Daně a poplatky	4 132
Další závazky spojené s pořízením polské společnosti	4 155
Dohadné účty pasivní celkem	38 817

4.15. Čistá hodnota aktiv připadající na držitele 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.

4.16. Investiční akcie

Postup stanovení hodnoty investičních akcií je popsán ve statutu Fondu. Bližší informace k úpisům, odkupům a dalším parametrům investičních akcií jsou uvedené v kapitole 17 této výroční zprávy.

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.

Položka Čistá aktiva připadající na držitele IA je složena z vydaných investičních akcií ve výši 3 950 650 tis. Kč, z položky nerozdělených zisků a ztrát ve výši 241 600 tis.

Kč a položky výsledku hospodaření v běžném období ve výši - 11 771 tis. Kč.

v tis. Kč	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Čistá hodnota aktiv celkem*	4 180 479	3 864 577
Fondový kapitál na IAB	1 270 980	1 233 979
Počet celkem vydaných IAB	4 350 200 ks	4 350 200 ks
Počet participujících IAB**	0 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAC	1 272 188	1 150 797
Počet celkem vydaných IAC	3 929 551 ks	3 643 028 ks
Počet participujících IAC**	0 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAE	1 558 387	1 403 088
Počet celkem vydaných IAE	6 321 548 ks	5 875 977 ks
Počet participujících IAE**	0 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAX	26 976	26 229
Počet celkem vydaných IAX	82 350 ks	82 350 ks
Počet participujících IAX**	0 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAY	51 948	50 484
Počet celkem vydaných IAY	62 000 ks	62 000 ks
Počet participujících IAY**	0 ks	0 ks

* 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.

Dále Fond evidoval v účetním období tyto třídy investičních akcií IAA, IAD, IAF a IAG. Tyto třídy nebyly ve sledovaném účetním období emitovány.

4.17. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 30. 9. 2024 výše 66 tis. Kč (2022/2023: 66 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2022/2023: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 34 tis. Kč (2022/2023: ztráta 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 4 238 072 tis. Kč (2022/2023: 3 894 092 tis. Kč).

5.2. Poskytnuté přísliby a záruky

Fond na základě uzavřených smluv o úvěrech s ovládanými společnostmi jim přislíbil poskytnout v případě potřeby finanční prostředky až do výše 3 288 622 tis. Kč [2022/2023: 2 540 310 tis. Kč]. Nejvýznamnější je smlouva se společností ARETE HoldCo 1 a.s. na úvěr ve zbývající výši 3 160 551 tis. Kč [2022/2023: 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. 2024 činila 1 317 850 tis. Kč [2022/2023: 658 113 tis. Kč].

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 25. srpna 2021, předmětem které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 46 500 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených

aktiv k 30. 9. 2024 činila 422 092 tis. Kč [2022/2023: 0 tis. Kč].

5.4. Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální či peněžitá 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. 2024 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	183 828	183 828
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	2 303 321	2 303 321
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	1 744 067	-	1 744 067
11. Ostatní aktiva	-	-	6 261	6 261
Finanční aktiva celkem	-	1 744 067	2 493 410	4 237 477

k 30. 9. 2024 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
4. Ostatní pasiva	-	-	53 870	53 870
Čistá aktiva připadající na držitele IA	-	-	4 180 479	4 180 479
Finanční závazky celkem	-	-	4 234 349	4 234 349

k 30. 9. 2023 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	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
11. Ostatní aktiva	-	-	215	215
Finanční aktiva celkem	-	712 105	3 181 401	3 893 506

k 30. 9. 2023 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
4. Ostatní pasiva	-	28 420	-	28 420
Čistá aktiva připadající na držitele IA	-	-	3 864 577	3 864 577
Finanční závazky celkem	-	28 420	3 864 577	3 892 997

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, účasti v obchodních společnostech, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Fondu. Tržním rizikem se rozumí také riziko změny tržních cen pořizovacích nákladů a riziko poklesu výnosů.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Fondu účasti v obchodních společnostech, které pronajímaly nebo stavěly průmyslové skladové a výrobní prostory a dále

také úvěry vůči těmto obchodním společnostem. Pro vyhodnocení tržního rizika byla použita minima cenového rozpětí průměrného nájmu průmyslových nemovitostí uvedená v pravidelných odvětvových reportech konzultační společnosti 108 Real Estate a.s. Vycházíme z předpokladu, že směrodatná odchylka ročních změn těchto průměrných nájmů za posledních 5 let poskytne věrohodný obraz o cenové volatilitě, a tedy přeneseně i o tržním riziku.

Směrodatná odchylka roční procentní změny cen nájmů v průmyslových nemovitostech za posledních 5 let		
2021	2,35 %	Nízká až střední volatilita
2022	4,07 %	Střední až vysoká volatilita
2023	4,13 %	Střední až vysoká volatilita

V posledních letech cenová volatilita stoupá, a přeneseně i tržní riziko. Tržní riziko je ve sledovaném období hodnoceno jako střední s rostoucí tendencí.

Provozní rizika

V rámci řízení provozních rizik Fond uplatňuje systém stálého dohledu sestávajícího z pravidelných kontrol, jejichž nastavení a výkon jsou ověřovány a hodnoceny. Získané poznatky jsou pravidelně vyhodnocovány a poskytovány statutárnímu orgánu Fondu, který přijímá strategická rozhodnutí v oblasti řízení provozních

rizik. Hodnocení provozních rizik je také součástí procesu schvalování nových projektů. Ve sledovaném období je provozní riziko 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 investičních akcií. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, na kterém vážne zástavní nebo jiné právo třetích osob nebo má nedostatečnou infrastrukturu potřebnou k využívání nemovitosti. Tato rizika souvisí také s rizikem vyplývajícím 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.

k 30. 9. 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	183 762	0	0	0	0	183 762
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	0	0	0	0	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 303 321	0	0	2 303 321
Ostatní aktiva	6 856	0	0	0	0	6 856
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 744 067	1 744 067
Celkem aktiva	190 684	0	2 303 321	0	1 744 067	4 238 072
Závazky z upsání IA	0	2 809	0	0	0	2 809
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	0	0	0	0	4 180 479	4 180 479
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	0	0	66	66
Rezervy	0	3 657	0	0	0	3 657
Jiná pasiva výše neuvedená	51 061	0	0	0	0	51 061
Celkem pasiva	51 061	6 466	0	0	4 180 545	4 238 072
Gap	139 623	-6 466	2 303 321	0	-2 436 478	0
Kumulativní gap	139 623	133 157	2 436 478	2 436 478	0	0

k 30. 9. 2023 v tis. Kč	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 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

Riziko týkající se málo likvidní části portfolia Společnosti je řízeno aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování investičních akcií, 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. 2024	30. 9. 2023
Pohledávky za bankami	4,34 %	9,14 %
Podíl na aktivech celkem	4,34 %	9,14 %

Riziko koncentrace

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Fondu na oblast výstavby a provozování skladovacích a výrobních hal v České a Slovenské republice, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit hodnotu majetku Fondu v případě negativního ekonomického vývoje v daných oblastech koncentrace investiční činnosti. Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

k 30. 9. 2024 v tis. Kč	EUR	PLN	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	182 685	0	1 077	183 762
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	0	0	66	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 303 321	0	0	2 303 321
Ostatní aktiva	1 761	0	4 500	6 261
Náklady a příjmy příštích období	15	0	580	595
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 396	0	1 741 671	1 744 067
Celkem aktiva	2 490 178	0	1 747 894	4 238 072

Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno. Může se jednat například o riziko spojené s dodavateli, kdy dodavatel stavby nebo její části nesplní závazek v podobě dokončení díla. Anebo může dojít k selhání obchodní společnosti, v níž má Fond účast, a ta nebude schopna dostat svým závazkům vůči Fondu. Toto riziko se týká i tzv. REPO obchodů, držení finančních derivátů a obecně všech případů, kdy v důsledku selhání protistrany nedojde k řádnému vypořádání transakce. Riziko selhání protistrany je omezeno vhodným výběrem protistran a využitím zajišťovacích a utvrzovacích nástrojů. Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko Fondu je spojeno především s investicemi do pevně úročených

aktiv, jakými mohou být úvěry obchodním společnostem s pevně smlouvenou úrokovou sazbou nebo termínové, pevně úročené, vklady. Veškeré úročení aktiv se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěna pevně stanovená úroková sazba, která však v případě změny vývoje tržních sazeb bude muset být reflektována v přecenění pohledávek. Úrokové riziko bylo ve sledovaném období hodnoceno jako nízké. V roce 2024 poklesl 3M EURIBOR z 3,91 % na 2,92 % (v roce 2023 nárůst z 2,16 % na 3,91 %). Aktuální předpověď Evropské centrální banky (ECB) pro rok 2025 je další pokles úrokových sazeb, konkrétně 3M EURIBOR na 2,1 %. Předpověď ECB neukazuje ani na zvyšování úrokových sazeb v následujících dvou letech, ani na vysokou volatilitu.

Měnové riziko

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

k 30. 9. 2024 v tis. Kč	EUR	PLN	Kč	Celkem
Závazky z upsání IA	2 809	0	0	2 809
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	3 950 650	0	229 829	4 180 479
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	66	66
Rezerva DPPD	0	0	3 657	3 657
Ostatní pasiva	39 195	3 329	8 537	51 061
Celkem pasiva	3 992 654	3 329	242 089	4 238 072
Čistá devizová pozice	-1 502 476	- 3 329	1 505 805	0

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

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující k 30. 9. 2024 hodnoty -1 502 476 tis. Kč (2022/2023: -501 731 tis. Kč) je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 4,925 % (tj. 2x směrodatná odchylka relativní změny měnového kurzu CZK vůči EUR za sledované období), na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA cca ve výši 1,80 % (2022/2023: 0,6 %) z čistých aktiv Fondu k 30. 9. 2024. Měnové riziko je dále mírněno devizovou pozicí společností v majetku Fondu.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Fondu, svůj dluh nesplatí řádně a včas. Tato rizika Investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, dostatečným rozložením investic vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními. Vzhledem k tomu, že dlužníky jsou pouze ovládané osoby, a tedy osoby pod plnou kontrolou Fondu, a zároveň neexistují žádné negativní informace týkající se kreditního rizika dlužníků, bylo ve sledovaném období úvěrové riziko vyhodnoceno jako nízké.

Významní dlužníci s >1 % dluhu vůči aktivům Fondu	Výše pohledávky Fondu	Podíl na aktivech
ARETE HoldCo 1 a.s.	1 876 789 033 Kč	44,28 %
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	414 864 930 Kč	9,79 %

Riziko pákového efektu

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě majetku Fondu. Využívání pákového efektu je spojeno s přijatými úvěry od finančních institucí, což s sebou nese riziko realizace zajištění ze strany úvěrujícího subjektu v případě, kdy úvěrovaný subjekt není schopen dostát svým závazkům. Fond využívá pákový efekt ve velké míře tak, jak je definován v nařízení Evropské komise č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU. Riziko pákového efektu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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 depozitáře 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.

Ve sledovaném období, ani po něm, nic nenásvědčovalo

tomu, že by riziko zrušení Fondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Rizika spojená s investiční strategií Fondu

Převážnou část majetku Fondu představují průmyslové skladové a výrobní prostory ve vlastnictví obchodních společností, v nichž má Fond majetkovou účast. S tímto typem majetku jsou spojena zejména následující rizika: a) nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva b) právních vad c) nepříznivé změny právního prostředí d) ztráty příjmu v důsledku změny tržního prostředí, neočekávaných oprav/úprav nemovitosti, selhání nájemce a dalších neočekávaných událostí e) stavebních vad f) poškození nemovitostí v důsledku vyšší moci nebo lidského selhání g) týkající se nákupu pozemků, kdy může dojít k tomu, že budoucí nájemce či vlastník odstoupí od svého záměru nebo nebude ochoten zaplatit původně domluvenou cenu, například vlivem tržních podmínek h) umístění pozemků a jejich využití spočívá v tom, že se nepodaří správně zvolit lokalitu či využití pozemků anebo se nepodaří změnit využití pozemků ch) spojená s výstavbou vyplývají především z délky výstavby, během které se mohou měnit podmínky na trhu i) nezískání veřejnoprávních povolení. Pozdržení nebo odmítnutí úřadů vydat potřebná povolení může neúměrně zvýšit náklady konkrétní stavby nebo jí úplně zastavit.

Ve sledovaném období nebylo žádné z uvedených rizik vyhodnoceno jako významné. Výčet rizik vyplývajících z činnosti Fondu v této příloze

k účetní závěrce není vyčerpávající a jedná se pouze o hlavní a specifická rizika. Podrobněji jsou rizika popsána ve statutu Fondu.

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. 2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	183 828	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	2 303 321
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 744 067
Ostatní aktiva	-	-	595

Finanční závazky k 30. 9. 2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní pasiva	-	-	53 870
Čistá aktiva připadající na držitele IA	-	4 180 479	-

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
Ostatní aktiva	-	-	215

Finanční závazky k 30. 9. 2023 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Ostatní pasiva	-	-	28 420
Čistá aktiva připadající na držitele IA	-	3 894 092	-

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 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 techniky 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 techniky 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 úroveň 3	Reálná hodnota k 30. 9. 2024	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 303 321	Diskontované peněžní toky	Marže	2,4 – 2,6 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 744 067	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	5 – 7 %

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 %

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů

investice a o čistý dluh dané investice. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pasiv blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční pasiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Čistá hodnota aktiv připadající na IA

Čistá hodnota aktiv připadající na IA je oceňována administrátorem Fondu na reálnou hodnotu. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny 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. 2024	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah pro nepozorovatelný vstup
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 303 321	Diskontované peněžní toky	Marže	2,4 – 2,6 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 744 067	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	5 – 7 %

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. 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 %

výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

Senzitivita v tis. Kč k 30. 9. 2024	Marže 2,4 – 2,6 %	Marže +1 %	Marže -1 %
Pohledávky za nebank. subjekty	2 303 321	50 558	-50 564
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

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč k 30. 9. 2024						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0,50%	445 208	585 913	725 612	865 537	1 005 991
	-0,25%	83 622	215 213	345 142	477 589	608 298
	0,00%	-246 940	-123 835	0	123 105	246 058
	0,25%	-541 773	-425 365	-309 437	-194 011	-77 705
	0,50%	-820 163	-710 302	-600 819	-491 513	-382 459

Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč k 30. 9. 2023						
		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	91 908	154 291	216 650	279 496
	-0,25%	29 232	-59 195	0	58 805	117 587
	0,00%	-118 049	-189 633	-133 967	-78 107	-22 466
	0,25%	-369 968	-317 710	-264 965	-212 123	-159 841
	0,50%	190 461	91 908	154 291	216 650	279 496

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

	Pohledávky za nebank. subj.	Majetkové účasti
Zůstatek k 30. 9. 2023	2 825 390	712 105
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	312 269	-98 678
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	1 683 740	1 188 937
Pokles	2 518 078	60 176
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 30. 9. 2024	2 303 321	1 744 067

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

K 30. 9. 2024 ani k 30. 9. 2023 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:

a) strana

a. ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
b. má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

c. spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) 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:

Vývoj pohledávek v tis. Kč k 30. 9. 2024	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Kurzové rozdíly	Konečný stav
ARETE Property s.r.o.	2 949	84	2 213	68	888
ARETE CZ 1 s.r.o.	354	27	0	13	394
ARETE CZ 2 s.r.o.	2 109	110	1 200	82	1 101
ARETE Milovice s.r.o.	248 342	13 229	267 343	5 772	0
ARETE CZ 4 s.r.o.	2 109	110	1 200	82	1 101
ARETE Capital s.r.o.	2 485	106	1 398	94	1 287
ARETE RE s.r.o.	5 541	174	3 946	144	1 913
ARETE GLP s.r.o.	5 541	174	3 945	143	1 913
ARETE RE SK s.r.o.	3 694	116	2 631	96	1 275
ARETE HoldCo 1 a.s.	2 549 236	1 466 552	2 232 701	93 702	1 876 789
ARETE Zeta s.r.o.	3 030	158	1 500	108	1 796
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	0	413 795	0	1 069	414 864
Vývoj pohledávek celkem k 30. 9. 2024 v tis. Kč	2 825 390	1 894 635	2 518 077	101 373	2 303 321
	2023/2024		2022/2023		
Úrokový výnos	210 895		131 931		
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	-73 253		-75 191		
Náklady na srážku za poskytnutí zajištění	0		-106		

Vývoj pohledávek v tis. Kč k 30. 9. 2023	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Kurzové rozdíly	Konečný stav
ARETE Kežmarok 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 Vráble 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
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

Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč k 30. 9. 2024	30. 9. 2024	30. 9. 2023
Poskytnuté úvěry	2 303 321	2 825 390
Majetkové účasti	1 744 067	712 105
Ostatní aktiva	6 261	0
Vydané investiční akcie	51 155	51 501
Ostatní pasiva	7 708	11 492

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. 2024 činila 1317 850 tis. Kč (2022/2023: 658 113 tis. Kč).

10. Významné události v průběhu účetního období

Ve sledovaném účetním období Fond převedl do společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. obchodní podíl ve společnosti ARETE Milovice s.r.o. Dne 26. září 2024 Fond nabyl do svého majetku 100% obchodní podíl v polské společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o., IČO 0000873143, se sídlem ul. PIĘKNA 18, 00-549, Varšava, čímž Fond úspěšně vstoupil na polský trh a výrazně zvýšil množství aktiv v majetku.

Tato výroční zpráva byla zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

11. Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení

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 29. ledna 2024

Ing. Rostislav Plíva, PhD.

Předseda představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.





Příloha č. 4

Zpráva o vztazích

Za účetní období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024

1. Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu:	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO:	080 31 444
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:	Nad Santoškou 1420/8, Smíchov, 150 00, Praha 5
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:	celé účetní 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:	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 ovládání:	přímo – podíl 100 %
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 ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 11 376
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 12 089
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 13 221
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 16 688
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní 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:	od začátku účetního období – 24. června 2024
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	24. června 2024 – 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 ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 698
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 744
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 197
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 936
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	51 968 029
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
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 ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	519 69 424
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Trenčín s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	519 67 871
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	505 91 240
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Dunajska Streda s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	519 67 375
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	PDC industrial Center 161 sp. Z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 087 314 3
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	26. září 2024 – 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, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	088 29 420
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

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

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

Osoba ovládaná:	ARETE RE s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	118 62 327
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE RE SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	521 00 316
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	od začátku účetního období – 25. října 2023
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	od 26. října 2023 – do konce účetního období

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

Osoba ovládaná:	ARETE INVEST s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	195 62 012
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Energy Balance s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	177 16 781
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 23. července 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	23. července 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Green Energy Plzeň s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	141 83 773
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 12. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	12. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Green Energy Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	143 58 395
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 13. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	13. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Green Energy Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	141 83 625
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 13. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	13. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Green Energy Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	141 83 919
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 13. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	13. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Sustainable Energy CZ s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	195 61 806
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Sustainable Energy SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	55 635 041
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní 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:	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 ovládání:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 11 376
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 12 089
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 13 221
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 16 688
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní 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:	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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní 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:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

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

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

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

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

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

Osoba ovládaná:	PDC industrial Center 161 sp. Z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 087 314 3
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	26. září 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	PDC industrial Center 161 sp. Z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 087 314 3
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	26. září 2024 – do konce účetního období

Róbert Idés

Osoba ovládaná:	ARETE Capital s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	088 29 420
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

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

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

Osoba ovládaná:	ARETE RE s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	118 62 327
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE RE SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská část Staré Mesto 811 09
IČO:	521 00 316
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	od začátku účetního období – 25. října 2023
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	od 26. října 2023 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	ARETE INVEST s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	195 62 012
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

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

Osoba ovládaná:	Energy Balance s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	177 16 781
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 23. července 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	23. července 2024 – 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 ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 12. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	12. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Green Energy Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	143 58 395
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 13. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	13. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Green Energy Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	141 83 625
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 13. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	13. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Sustainable Energy CZ s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	195 61 806
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Green Energy Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	141 83 919
Způsob ovládání:	přímo – podíl 40 %
Období:	od začátku účetního období – 13. června 2024
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
Období:	13. června 2024 – do konce účetního období

Osoba ovládaná:	Sustainable Energy SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	55 635 041
Způsob ovládání:	přímo – podíl 50 %
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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní 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:	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 ovládání:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 11 376
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 12 089
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 13 221
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO:	555 16 688
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní 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:	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 ovládání:	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 ovládání:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní 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:	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 ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

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

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

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

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

Způsob a prostředky ovládání

Fond (zpracovatel zprávy) je ovládán prostřednictvím představenstva. Výše uvedené ovládající osoby

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

vlastní zakladatelské akcie představující 50 % podíl na
zapisovaném základním kapitálu Fondu za každého člena.

Osoba ovládaná:	PDC industrial Center 161 sp. z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 087 314 3
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	26. září 2024 – do konce účetního období

2. 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
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	Smlouva o úvěru	26. 9. 2024	Úvěr	Úroky
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 7. 2024	Příplatek mimo ZK	-
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 7. 2024	Zápočet	Zápočet

3. Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	Smlouva o subrogaci	26. 9. 2024
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	Smlouva o úvěru	26. 9. 2024
ARETE GLP s.r.o.	Smlouva o poskytování odborných služeb – financování	26. 9. 2024
ARETE RE s.r.o.	Smlouva o poskytování odborných služeb – akvizice	26. 9. 2024
ARETE GLP s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o odborné pomoci	26. 9. 2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	1. 7. 2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	1. 7. 2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 7. 2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	24. 6. 2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Milovice s.r.o.	24. 6. 2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o čerpání a započtení pohledávek	24. 6. 2024
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29. 2. 2024
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29. 2. 2024
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29. 2. 2024
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29. 2. 2024
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29. 2. 2024
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29. 2. 2024
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29. 2. 2024
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29. 2. 2024
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 10. 2023
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 10. 2023
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. 1. 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 nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19. 12. 2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku 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. 9. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 9. 2022
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 9. 2022
ARETE Lambda SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 9. 2022
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 8. 2022
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 8. 2022
ARETE CZ 3 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 8. 2022
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 8. 2022
ARETE HoldCo 1 s.r.o.	Notářský zápis	15. 8. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	30. 6. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2022
ARETE Trencin s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	27. 6. 2022
ARETE Plzen s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022
ARETE Plzen s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Dohoda o započtení	31. 3. 2022
ARETE Zdice s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 3. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	7. 3. 2022

ARETE Theta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	2. 3. 2022
ARETE Capital s.r.o.	Dodatek č. 2 k distribuční smlouvě	1. 1. 2022
ARETE GLP s.r.o.	Smlouva o odborné pomoci při obhospodařování	1. 12. 2021
ARETE Capital s.r.o.	Dodatek č. 1 k distribuční smlouvě	1. 9. 2024
ARETE Capital s.r.o.	Smlouva o distribuci	27. 4. 2021

4. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnaní 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.

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 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.

6. 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 žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy

o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze, dne 31. prosince 2024

Ing. Rostislav Plíva, PhD.
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.



Příloha č. 5
Šablona k ESG

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro fosilní plyn omezení emisí a přechod na energii plně z obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035.

Pokud jde o jadernou energii, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro které dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úrovně emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Byly udržitelné investice v souladu se Směrnicemi OECD pro nadnárodní společnosti a. Obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

N/A.

Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Tento finanční produkt nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti (tzv. Principle Adverse Impacts nebo též PAIs), a to kvůli kombinaci technických, finančních a personálních důvodů. Současně Fond pravidelně přehodnocuje svůj úmysl tyto dopady zohledňovat.

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

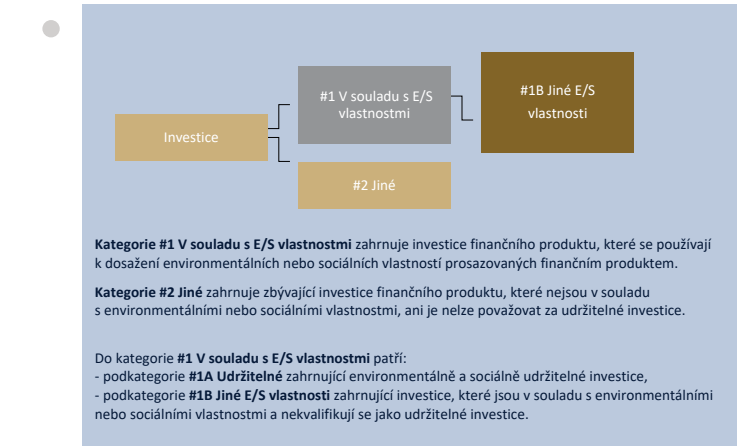
Největší investice	Sektor	Aktiva v %	Země
Park Zgorzelec (PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.)	industriální nemovitosti	20	Polsko

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Vzhledem k tomu, že Fond je produktem dle čl. 8 SFDR, prováděl v případě každé investice rovněž analýzu souladu s ESG Strategii, pomocí které prosazuje environmentální a sociální vlastnosti. Fond tedy posuzoval potenciální rizika týkající se udržitelnosti, která jsou s investicí spojena, a zjišťoval, zda je investice v souladu s ESG ukazateli, které Fond k prosazování jednotlivých environmentálních a sociálních vlastností určil. Investici lze realizovat pouze v případě, že bude v souladu s ESG Strategii, resp. že nepovede k porušení stanovených ESG ukazatelů, což znamená, že 100 % hlavních investic Fondu souviselo s udržitelností.

Jaká byla alokace aktiv?

Fond nestanovil horní ani dolní hranici pro investice prosazující environmentální nebo sociální vlastnosti.



V jakých hospodářských odvětvích byly investice uskutečněny?

V odvětví reálních nemovitostí.



Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU?

Ano:

Ve fosilním plynu

V jaderné energii

Ne

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

N/A.

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu („zmírnění změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU - viz vysvětlivka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s Taxonomií EU, jsou stanoveny v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

Činnosti v souladu s taxonomií EU jsou vyjádřeny jako podíl na:

- obratu představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- kapitálových výdajích (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- provozních nákladech (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?

N/A.



Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, který není v souladu s taxonomií EU?

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.



Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Fond sledoval stanovené environmentální a sociální vlastnosti primárně ve vztahu k investicím do hlavních aktiv – tedy do nemovitostí, nemovitostních společností a úvěrů či jiného financování poskytovaného těmito společnostem. Do položky „#2 Jiné“ jsou zahrnuta další aktiva a doplňková aktiva, do kterých může Fond v souladu se svým statutem investovat a u nichž nejsou environmentální a sociální vlastnosti zohledňovány, resp. u nich nejsou sledovány minimální environmentální a/nebo sociální záruky. Tato aktiva zahrnují např. investiční cenné papíry, cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem, účasti v obchodních společnostech (jiných než nemovitostních), nástroje peněžního trhu, finanční deriváty, peněžní prostředky, resp. pohledávky na výplatu peněžních prostředků, nebo úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Pro naplnění environmentálních a sociálních vlastností Fond posoudil soulad aktiv se Strategií ESG a na základě úspěšného plnění nebylo potřeba podnikat neočekávaná opatření. Vzhledem k úspěšnému naplňování E/S vlastností a vyhodnocení rizik nebylo třeba podnikat žádná dodatečná nápravná opatření. Fond provedl v případě každé investice rovněž analýzu souladu s ESG Strategii. Fond posoudil potenciální rizika týkající se udržitelnosti, která jsou s investicí spojena, a zjistil, zda je investice v souladu s ESG ukazateli. Investici Fond realizoval pouze v případě, že byla souladu s ESG Strategii. Jednotlivé ESG ukazatele včetně metodiky jsou popsány v příloze č. 1 ESG Strategie. Za účelem vytyčení dodatečných opatření

Fond vyhodnocoval rizika týkající se udržitelnosti, která mohou být pro Fond významná, jako jsou rizika v environmentální oblasti, rizika v sociální oblasti, rizika v oblasti správy a řízení a společná rizika. Za uplynulý rok byl důraz kladen na kvalitu dat.



Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

Prozatím nebyl určen referenční index pro oblast ESG.



Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?

N/A.



Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad referenční hodnoty s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi?

N/A.



Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

N/A.



Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?

N/A.



ARETE