



# ARETE

**Výroční zpráva ARETE HoldCo 1 a.s.**

Účetní období 1. 10. 2024 až 30. 9. 2025

# Obsah

1.	Čestné prohlášení představenstva.....	5
2.	Základní údaje o Společnosti a účetním období.....	6
3.	Zpráva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku.....	6
4.	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a, ZoÚ).....	6
5.	Informace o předpokládaném vývoji Společnosti (§ 21 odst. 2 písm. b, ZoÚ).....	6
6.	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c až e, ZoÚ).....	7
7.	Zpráva auditora k účetní závěrce.....	8
8.	Účetní závěrka.....	12
8.1	Rozvaha.....	12
8.2	Výkaz zisku a ztrát.....	14
8.3	Přehled o změnách vlastního kapitálu.....	15
8.4	Přehled o peněžních tocích.....	16
9.	Příloha účetní závěrky.....	17
9.1	Obecná charakteristika společnosti.....	17
9.2	Akcionáři Společnosti, statutární orgán.....	17
9.3	Použité obecné účetní zásady a metody.....	18
9.4	Ovládané osoby.....	18
9.5	Zaměstnanci.....	20
9.6	Vztahy ke členům řídicích a kontrolních orgánů.....	20
9.7	Významné položky z Rozvahy a Výkazu zisku a ztráty.....	20
9.7.1	Majetkové podíly.....	20
9.7.2	Zápůjčky a úvěry.....	21
9.7.3	Pohledávky.....	21
9.7.4	Peněžní prostředky.....	21
9.7.5	Náklady příštích období.....	21
9.7.6	Výsledek hospodaření.....	21
9.7.7	Dlouhodobé závazky.....	22
9.7.8	Krátkodobé závazky.....	22
9.7.9	Služby.....	23
9.7.10	Jiné provozní výnosy.....	23
9.7.11	Jiné provozní náklady.....	23
9.7.12	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly.....	23
9.7.13	Ostatní výnosové úroky.....	23

9.7.14	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady.....	23
9.7.15	Ostatní finanční výnosy .....	23
9.7.16	Ostatní finanční náklady.....	24
9.8	Podrozvahové pohledávky a závazky .....	24
9.8.1	Závazky z titulu ručení .....	24
9.8.2	Pohledávky ze zápůjček a úvěrů .....	24
9.8.3	Finanční deriváty .....	24
9.9	Daň z příjmu .....	25
9.10	Významné události po rozvahovém dni .....	25
10.	Zpráva o vztazích.....	26
10.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	27
10.2	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 .....	32
10.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	32
10.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	34
10.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) .....	34
10.6	Prohlášení statutárního orgánu.....	35

## Seznam pojmů a použitých zkratk

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

**ČNB** – Česká národní banka.

**Společnost** – ARETE HoldCo 1 a.s.

**ZOK** – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.

**ZoÚ** – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.

## 1. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, dle našeho nejlepšího vědomí a svědomí podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. za hospodářský rok od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a hospodaření.

V Praze, dne 30. ledna 2026

---

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
člen správní rady  
zastoupený společností ARETE investiční společnost a.s.  
zastoupená pověřeným zmocněncem  
Mgr. Lubor Svoboda, MBA

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Údaj	Hodnota
Obchodní firma	ARETE HoldCo 1 a.s.
IČO	178 43 553
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
Vznik Společnosti	16. 12. 2022
Základní kapitál	2 000 000,- Kč, 100 % splaceno
Účetní období	1. 10. 2024 až 30. 9. 2025

Společnost ARETE HoldCo 1 a.s. (dále jen „**Společnost**“) ve sledovaném účetním období pokračovala v činnosti dle záměru, ke kterému byla založena. Nadále působila jako holdingová společnost a sloužila k financování jednotlivých developerských projektů společností ve svém majetku. V průběhu sledovaného účetního období došlo ke splátkám načerpaného úvěru dle platného splátkového kalendáře a Společnost čerpala jednotlivé tranše smlouveného bankovního financování.

## 3. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Společnost byla založena na konci roku 2022. Její zakladatel, společnost ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., na ni v roce 2022 a 2024 převedl celkem jedenáct 100% obchodních podílů v nemovitostních společnostech, které do té doby držel. Ve sledovaném období došlo k prodeji obchodního podílu ARETE Omikron s.r.o., ostatní obchodní podíly nadále spravuje a podílí se na financování jejich činnosti.

## 4. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A, ZOÚ)

Po rozvahovém dni nastaly ve vztahu ke Společnosti změny v osobě zastupující při výkonu funkce k datu od 1. ledna 2026.

Žádné jiné skutečnosti s podstatným významem nebo dopadem na akcionáře Společnosti nenastaly.

## 5. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI SPOLEČNOSTI (§ 21 ODS. 2 PÍSM. B, ZOÚ)

Společnost bude nadále pokračovat ve správě svého majetku jako řádný hospodář.

## 6. OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 Odst. 2 písm. c až e, ZOÚ)

Společnost prozatím není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Společnost nenabyla žádný vlastní podíl.

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

V Praze, dne 30. ledna 2026

---

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
člen správní rady  
zastoupený společností ARETE investiční společnost a.s.  
zastoupená pověřeným zmocněncem  
Mgr. Lubor Svoboda, MBA

## 7. ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE



**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 společnosti ARETE HoldCo 1 a.s.**

## **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. září 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 30. září 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 30. září 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 30. září 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

## **Základ pro výrok**

### **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 Společnosti.

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

Na základě provedených postupů, do míry, 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti 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 Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti 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 Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to,



zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

***Statutární auditor odpovědný za zakázku***

Ing. Josef Matušů je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. k 30. září 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. ledna 2026

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

Ing. Josef Matušů  
Director  
Evidenční číslo 2578

## 8. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Údaj	Hodnota
Obchodní firma	ARETE HoldCo 1 a.s.
IČO	178 43 553
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
Obchodní rejstřík	Spisová značka B 27829 u Městského soudu v Praze
Vznik Společnosti	16. 12. 2022
Právní forma	akciová společnost
Předmět podnikání	správa vlastního majetku
Základní kapitál	2 000 000,- Kč, 100 % splaceno
Účetní období	1. 10. 2024 až 30. 9. 2025

### 8.1 ROZVAHA

#### ROZVAHA v plném rozsahu

k 30.09.2025

#### AKTIVA

v tis. Kč

30.09.2025 30.09.2024

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	4 467 970	-197 069	<b>4 477 901</b>	<b>5 586 707</b>
B.	Stálá aktiva	003	4 594 782	-197 069	4 397 713	5 528 763
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	4 594 782	-197 069	4 397 713	5 528 763
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 851 056	-197 069	1 653 987	1 974 469
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	2 743 726	0	2 743 726	3 554 294
C.	Oběžná aktiva	037	53 761	0	53 761	30 462
C.II.	Pohledávky	046	369	0	369	275
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	369	0	369	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	369	0	369	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	369	0	369	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	0	0	0	275
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	0	0	0	275
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	275
C.IV.	Peněžní prostředky	071	53 392	0	53 392	30 187
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	53 392	0	53 392	30 187
D.	Časové rozlišení aktiv	074	26 427	0	26 427	27 482
D.1.	Náklady příštích období	075	26 427	0	26 427	27 482

## PASIVA

v tis. Kč

30.09.2025

30.09.2024

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	078	<b>4 477 901</b>	<b>5 586 707</b>
A.	Vlastní kapitál	079	1 025 507	1 025 857
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	1 351 734	1 361 310
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	1 351 734	1 361 310
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	1 358 580	1 358 580
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-6 846	2 730
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	-337 453	- 156 078
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	-337 453	- 156 078
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	9 226	- 181 375
B.+C.	Cizí zdroje	100	3 452 394	4 560 189
C.	Závazky	106	3 452 394	4 560 189
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	3 367 121	4 467 598
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	2 406 653	2 548 458
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	115	929 681	1 876 789
C.I.9.	Závazky - ostatní	118	30 787	42 351
C.I.9.3.	Jiné závazky	121	30 787	42 351
C.II.	Krátkodobé závazky	122	85 273	92 591
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126	79 414	84 974
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	1 118	1 059
C.II.8.	Závazky - ostatní	132	4 741	6 558
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	137	51	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	1 181	629
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	3 509	5 929
D.	Časové rozlišení	140	0	661
D.1.	Výdaje příštích období	141	0	661

## 8.2 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu za období od 01.10.2024 do 30.09.2025

			2024/2025	2023/2024
Označ.	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	běžném	minulém
A	Výkonová spotřeba	003	22 914	20 262
A.3.	Služby	006	22 914	20 262
III.	Ostatní provozní výnosy	020	0	275
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	0	275
F.	Ostatní provozní náklady	024	281	4
F.5.	Jiné provozní náklady	029	281	4
	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>030</b>	<b>-23 195</b>	<b>- 19 991</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	315 228	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	315 228	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	365 000	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	229 886	308 370
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	228 740	299 745
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1 146	8 625
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	-54 094	106 333
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	225 926	301 187
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	90 044	196 049
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	135 882	105 138
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	195 648	614 349
K.	Ostatní finanční náklady	047	171 509	676 583
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>048</b>	<b>32 421</b>	<b>- 161 384</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>049</b>	<b>9 226</b>	<b>- 181 375</b>
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>053</b>	<b>9 226</b>	<b>- 181 375</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>055</b>	<b>9 226</b>	<b>- 181 375</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>056</b>	<b>740 762</b>	<b>922 994</b>

### 8.3 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

#### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.10.2024 do 30.09.2025

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený HV minulých let	HV běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.10.2024</b>	<b>2 000</b>	<b>2 730</b>	<b>1 358 580</b>	<b>-156 078</b>	<b>-181 375</b>	<b>1 025 857</b>
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	-9 576	0	0	0	-9 576
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	0	0	0	-181 375	181 375	0
Výsledek hospodaření běžného období	0	0	0	0	9 226	9 226
<b>Zůstatek k 30.09.2025</b>	<b>2 000</b>	<b>-6 846</b>	<b>1 358 580</b>	<b>-337 453</b>	<b>9 226</b>	<b>1 025 507</b>

#### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.10.2023 do 30.09.2024

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený HV minulých let	HV běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.10.2023</b>	<b>2 000</b>	<b>680</b>	<b>550 283</b>	<b>0</b>	<b>- 156 078</b>	<b>396 885</b>
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	2 050	0	0	0	2 050
Ostatní kapitálové fondy	0	0	808 297	0	0	808 297
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	0	0	0	- 156 078	156 078	0
Výsledek hospodaření běžného období	0	0	0	0	- 181 375	- 181 375
<b>Zůstatek k 30.09.2024</b>	<b>2 000</b>	<b>2 730</b>	<b>1 358 580</b>	<b>- 156 078</b>	<b>- 181 375</b>	<b>1 025 857</b>

## 8.4 PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH za období od 01.10.2024 do 30.09.2025

Název ukazatele (v tis. Kč)	Běžné období	Minulé období
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	30 187	27 855
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	9 226	- 181 375
<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>	<b>-11 780</b>	<b>141 958</b>
Změna stavu opravných položek a rezerv	-54 094	106 333
Ostatní nepeněžní operace	-3 498	42 808
Ztráta z prodeje majetkové účasti	49 772	0
Ostatní nepeněžní operace výnosové, nákladové úroky	-3 960	- 7 183
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami</b>	<b>- 2 554</b>	<b>- 39 417</b>
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	961	- 6 385
Změna stavu poskytnutých zápůjček a úvěrů	822 622	121 949
Přijaté úroky	210 139	81 853
Přijaté/Zaplacené provozní úroky, úroky SWAP	-7 396	7 918
Změna stavu dlouhodobého finančního majetku	0	- 1 525 530
Prodej majetkové účasti	315 201	0
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-4 035	- 49
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>1 337 492</b>	<b>- 1 320 244</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
Zvýšení vlastního kapitálu	0	750 000
Zvýšení/znížení přijatých zápůjček a úvěrů	-1 093 739	809 089
Zaplacené úroky	-217 994	- 197 096
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-1 311 733</b>	<b>1 361 993</b>
<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>23 205</b>	<b>2 332</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	<b>53 392</b>	<b>30 187</b>

## 9. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 9.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost ARETE HoldCo 1 a.s. (dále jen „**Společnost**“) byla založena na konci roku 2022. Její zakladatel, společnost ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., na ni mezi lety 2022 a 2024 převedl celkem jedenáct 100% obchodních podílů v nemovitostních společnostech, které do té doby držel. Společnost tyto obchodní podíly nadále spravuje a podílí se na financování jejich činnosti. V případě obdržení výhodné nabídky ke koupi využívá této možnosti a prodá svoji entitu. Ve sledovaném období tato skutečnost nastala u ARETE Omikron s.r.o..

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

IČO: 178 43 553

Den vzniku účetní jednotky: 16. 12. 2022

Právní forma: akciová společnost

Obchodní rejstřík: zapsáno dne 16. 12. 2022 pod spisovou značkou B 27829 vedená u Městského soudu v Praze

Během účetního období nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.

Předmět podnikání: správa vlastního majetku

Rozvahový den: 30. 9. 2025

Účetní období: 1. 10. 2024 – 30. 9. 2025 (dále též 2024/2025)

Srovnatelné účetní období: 1. 10. 2023 – 30. 9. 2024 (dále též 2023/2024)

Společnost je součástí konsolidované účetní závěrky ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., nám. 14. října 642/7, Praha 5, IČO: 08031444, sestavené k 30. 9. 2025. Uveřejnění Konsolidované účetní závěrky je ve Výroční zprávě fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., která je dostupná na webových stránkách [www.arete.eu](http://www.arete.eu).

### 9.2 AKCIONÁŘI SPOLEČNOSTI, STATUTÁRNÍ ORGÁN

Osoby, které ovládají účetní jednotku nebo v ní mají podstatný vliv:

#### **Akcionář:**

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., IČO: 080 31 444

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

vlastníci 1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 000,- Kč, 100 % obchodní podíl

Během účetního období nebyly vydány žádné nové akcie.

Statutárním orgánem Společnosti je správní rada.

Jediným členem správní rady je:

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., IČO: 080 31 444

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

při výkonu funkce zastupuje:

Ing. ROSTISLAV PLÍVA, PhD., datum narození 28. prosince 1981

Dvořákova 1187/12, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8

### 9.3 POUŽITÉ OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY

Účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

Společnost použila v účetním období tyto účetní metody:

- Společnost používá pro přepočet účetních transakcí v cizí měně kurz ČNB k datu účetního případu. K datu účetní závěrky jsou aktiva a pasiva vykázaná v cizí měně přepočítána kurzem ČNB vyhlášeného k rozvahovému dni a vzniklé nerealizované kurzové rozdíly jsou vykázány jako součást hospodářského výsledku.
- Pohledávky jsou při jejich vzniku oceňovány nominální hodnotou a případně snižené o opravné položky. Pohledávky se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně od rozvahového dne) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců). Opravné položky k pohledávkám Společnost stanoví na základě analýzy doby splatnosti pohledávek a platební schopnosti odběratelů.
- Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Část závazků, bankovních úvěrů a jiných finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je delší než jeden rok po rozvahovém dni, jsou vykázány jako dlouhodobé. Závazky, jejichž splatnost je kratší než jeden rok od rozvahového dne, vykazuje Společnost jako krátkodobé.
- Výnosy a náklady jsou časově rozlišeny, tzn. jsou zařazeny do toho účetního období, do kterého věcně i časově přísluší.
- Majetkové účasti se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.
- Majetkové účasti evidované v cizí měně se přepočítávají kurzem ČNB a vzniklé nerealizované kurzové rozdíly jsou vykázány ve vlastním kapitálu v položce Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Dohadné účty se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.
- Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami. K datu účetní závěrky jsou deriváty přeceněny reálnou hodnotou na výsledkovkové účty a vykazují se v položce jiné pohledávky nebo jiné závazky.
- 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.

Částky v účetní závěrce a v příloze jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun, není-li uvedeno jinak.

### 9.4 OVLÁDANÉ OSOBY

Společnost drží níže uvedené podíly v obchodních firmách.

**ARETE Plzen s.r.o.**

Sídlo: Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 1 000,- Kč

Výše výsledku hospodaření: ztráta 29 256 tis. Kč

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Rokycany s.r.o.**

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

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 1 000,- Kč

Výše výsledku hospodaření: ztráta 21 734 tis. Kč

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Valmez s.r.o.**

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

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 1 000,- Kč

Výše výsledku hospodaření: ztráta 24 576 tis. Kč

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Zdice s.r.o.**

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

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 1 000,- Kč

Výše výsledku hospodaření: ztráta 23 779 tis. Kč

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Milovice s.r.o.**

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

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 1 000,- Kč

Výše výsledku hospodaření: ztráta 12 711 tis. Kč

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Kezmarok s.r.o.**

Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 5 000,- EUR

Výše výsledku hospodaření: 28 tis. EUR

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Puchov s.r.o.**

Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %

Výše základního kapitálu: 5 000,- EUR

Výše výsledku hospodaření: ztráta 281 tis. EUR

Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

**ARETE Dunajska Streda s.r.o.**

Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava

Výše podílu na základním kapitálu: 100 %  
Výše základního kapitálu: 5 000,- EUR  
Výše výsledku hospodaření: ztráta 330 tis. EUR  
Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

#### **ARETE Trencin s.r.o.**

Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava  
Výše podílu na základním kapitálu: 100 %  
Výše základního kapitálu: 5 000,- EUR  
Výše výsledku hospodaření: ztráta 327 tis. EUR  
Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

#### **ARETE Vrable s. r. o.**

Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, 811 09 Bratislava  
Výše podílu na základním kapitálu: 100 %  
Výše základního kapitálu: 5 000,- EUR  
Výše výsledku hospodaření: ztráta 297 tis. EUR  
Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku: -

Výsledky hospodaření ovládaných společností jsou uvedeny k datu 31. 12. 2024.

## **9.5 ZAMĚSTNANCI**

Společnost nemá žádné zaměstnance a nevyplatila žádné mzdy a odměny.

## **9.6 VZTAHY KE ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ**

Společnost nevyplatila v účetním období žádné odměny členům statutárního orgánu.

Společnost neposkytla těmto členům statutárního orgánu žádné půjčky či úvěry, žádné částky nebyly odepsány či prominuty.

## **9.7 VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **9.7.1 MAJETKOVÉ PODÍLY**

Společnost spravuje podíly ve svých dceřiných společnostech. Dne 12. 6. 2025 došlo k prodeji podílu ARETE Omikron s.r.o.

<b>Název společnosti</b>	<b>IČO</b>	<b>Velikost podílu [%]</b>	<b>Zůstatek k 30.9.2025</b>	<b>Zůstatek k 30.9.2024</b>
ARETE Valmez s.r.o.	05345197	100 %	290 967	284 112
ARETE Zdice s.r.o.	05345936	100 %	333 499	338 812
ARETE Omikron s.r.o.	11676744	100 %	0	324 739
ARETE Rokycany s.r.o.	11676698	100 %	292 153	286 912
ARETE Plzen s.r.o.	05346096	100 %	187 517	184 159
ARETE Trencin s.r.o.	51967871	100 %	65 454	64 626
ARETE Puchov s.r.o.	50591240	100 %	82 827	84 423
ARETE Kezmarok s.r.o.	51968029	100 %	105 489	106 833
ARETE Vrable s.r.o.	51969424	100 %	96 929	98 525
ARETE Dunajska Streda s.r.o.	51967375	100 %	80 855	83 627
ARETE Milovice s.r.o.	17242371	100 %	118 297	117 701
<b>Celkem</b>			<b>1 653 987</b>	<b>1 974 469</b>

Společnost napomáhá svým finanční společností s financováním jejich činností. Ve vhodných případech posílila také v minulosti jejich finanční zdraví příspěvkem mimo základní kapitál. Ve sledovaném období nebyl poskytnut žádný příplatek mimo základní kapitál, zůstatek je ve výši 1 617 052 tis. Kč (k 30. 9. 2024 činil celkem 1 617 052 tis. Kč).

K rozvahovému dni bylo zjištěno, že hodnota majetkových podílů pěti společností je aktuálně nižší než aktuálně vedená v účetnictví, proto byly zaúčtovány opravné položky v celkové výši 197 069 tis. Kč, které vyjadřují dočasné snížení hodnoty tohoto majetku (k 30. 9. 2024 činily 251 163 tis. Kč). Pořizovací cena podílů je rovna hodnotě ve výkazech před zaúčtováním opravných položek.

### 9.7.2 ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY

Společnost poskytuje svým dceřiným společností dlouhodobé úvěry na financování jejich činností. Výše celkem poskytnutého úvěrového financování k 30. 9. 2025 byla 2 743 726 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 3 554 294 tis. Kč). Související výnosové úroky za účetní období činily 228 740 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 299 745 tis. Kč).

### 9.7.3 POHLEDÁVKY

Společnost nemá pohledávky po lhůtě splatnosti a nemá pohledávky se splatností delší než 5 let.

Jiné pohledávky představují reálnou hodnotu úrokové opce (interest rate cap) uzavřeného u České a Slovenské spořitelny ve výši 369 tis. Kč (k 30. 9. 2024 ve výši 0 Kč).

### 9.7.4 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Finanční prostředky ve výši 53 392 tis. Kč má společnost umístěné na bankovních účtech částečně v tuzemské měně a částečně v eurech (k 30. 9. 2024 ve výši 30 187 tis. Kč).

### 9.7.5 NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady spojené se získáním bankovního úvěru jsou časově rozlišené po dobu čerpání úvěru v celkové výši 22 917 tis. Kč k 30. 9. 2025 (k 30. 9. 2024 ve výši 27 482 tis. Kč).

Náklady příštího období plynoucí z úrokového derivátu (IRS) ve výši 3 510 tis. Kč od České spořitelny a Slovenské spořitelny budou rozpuštěny ve 4. čtvrtletí roku 2025 (k 30. 9. 2024 ve výši 0 Kč).

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Služby zajištění bankovního financování	10 310	12 140
Bankovní poplatky	12 607	15 342
Úrokový SWAP ČS 4Q2025	3 510	0
<b>Celkem</b>	<b>26 427</b>	<b>27 482</b>

### 9.7.6 VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Výsledek hospodaření	9 226	- 181 375

Navrhovaný způsob vypořádání hospodářského výsledku za účetní období je jeho převedení na nerozdělený hospodářský výsledek minulých let.

### 9.7.7 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Pro financování své činnosti využívá společnost úvěrové financování, jak je uvedeno níže.

Úvěr v tis. k 30.9.2025	Datum splatnosti	Jistina v EUR	Úrok v EUR	Celkem v Kč	Z toho dlouhodobé Kč	Úrok za účetní období Kč
Česká spořitelna a.s.	14.01.2030	102 139	-	2 486 067	2 406 653	128 033
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	31.12.2027	38 171	25	929 681	929 681	90 044
<b>Celkem</b>				<b>3 415 748</b>		

Úvěr v tis. k 30.9.2024	Datum splatnosti	Jistina v EUR	Úrok v EUR	Celkem v Kč	Z toho dlouhodobé v Kč	Úrok za účetní období v Kč
Česká spořitelna a.s.	14.01.2030	104 584	-	2 633 432	2 548 458	105 138
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	31.12.2027	74 482	53	1 876 789	1 876 789	196 049
<b>Celkem</b>				<b>4 510 221</b>		

Podíly Společnosti v dceřiných společnostech jsou zastaveny ve prospěch České spořitelny, a.s. na základě smlouvy z 12. 1. 2023 za účelem zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů až do výše 350.000.000 Eur. K podílům Společnosti je sjednán zákaz zatížení a zcizení jako věcné právo.

Všechny výše uvedené dceřiné společnosti zřídily ke svým nemovitým věcem zástavní právo za účelem zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů až do výše 350 000 000 Eur. Zároveň je k nemovitým věcem sjednán zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu České spořitelny, a.s.

Reálná hodnota sjednaných úrokových SWAPů (IRS) je evidována ve výši 30 787 tis. Kč v položce jiné závazky (k 30. 9. 2024 ve výši 42 351 Kč). Změna reálné hodnoty sjednaných úrokových SWAPů (IRS) byla meziročně zaúčtována do výnosů.

### 9.7.8 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky společnosti tvoří:

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Závazky z čerpaného bankovního úvěru ČS splatné do 1 roku	79 414	84 974
Závazky z obchodní činnosti	1 118	1 059
Závazky ČS - bankovní poplatek za úvěr k ČS	0	5 929
Závazky z úrokového SWAPu	3 509	0
Závazek vůči státu z titulu DPH	51	0
Dohadné položky	1 181	629
<b>Celkem</b>	<b>85 273</b>	<b>92 591</b>

Celková dohadná položka ve výši 1 181 tis. Kč je tvořena na auditní a daňové služby – 258 tis. Kč (k 30. 9. 2024 auditní služby ve výši 216 tis Kč), na úrok z úvěru čerpaného od České spořitelny – 297 tis. Kč (k 30. 9. 2024 ve výši 413 Kč) a na služby zprostředkování financování 626 tis. Kč (k 30. 9. 2024 ve výši 0 Kč).

Výdaje příštích období na služby zajištění bankovního financování nebyly ve sledovaném období tvořeny (k 30. 9. 2024 ve výši 661 tis. Kč)

#### 9.7.9 SLUŽBY

V rámci výkonové spotřeby 22 914 tis Kč (2023/2024 ve výši 20 262 tis. Kč) společnost čerpala především právní služby, poradenství a konzultace, služby spojené se zajištěním bankovního financování, auditní služby a služby související se správou dceřiných společností. Meziroční nárůst je způsoben větším odběrem přijatých služeb souvisejících se zajištěním financování a služeb čerpaných v souvislosti s držením dceřiných společností. Ostatní služby představují odměny za účetní, právní a daňové služby.

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Odměna za poskytnutí zajištění	8 164	6 430
Odměna za služby zprostředkování, čerpání financování	4 881	3 420
Ostatní služby na správu dceřiných společností	6 399	4 793
Ostatní služby	3 470	5 619
<b>Celkem</b>	<b>22 914</b>	<b>20 262</b>

#### 9.7.10 JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY

Společnost čerpala dotační pobídku pro zavedení energetického managementu v celkové výši 550 tis. Kč s předpokládaným datem dokončení projektu v únoru 2025, která byla v minulých letech časově rozlišována. Projekt byl vedením společnosti zastaven a dotační pobídka byla v plné výši vrácena (2023/2024 ve výši 275 tis. Kč).

#### 9.7.11 JINÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

Jiné provozní náklady jsou tvořeny pojištěním majetku ve výši 6 tis. Kč (2023/2024 ve výši 4 tis. Kč) a vrácením dotační pobídky energetického managementu ve výši 275 tis. Kč (2023/2024 ve výši 0 tis. Kč).

#### 9.7.12 VÝNOSY Z DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU – PODÍLY

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku jsou tvořeny prodejem 100 % podílu společnosti ARETE Omikron s.r.o. ve výši 315 228 tis. Kč (2023/2024 ve výši 0 Kč). V souvislosti s prodejem byla zaúčtována do nákladů vynaložených na prodané podíly pořizovací hodnota podílů ve výši 365 000 tis. Kč (2023/2024 ve výši 0 Kč).

#### 9.7.13 OSTATNÍ VÝNOSOVÉ ÚROKY

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy jsou tvořeny výnosovými úroky z běžných vkladů ve výši 796 tis. Kč (2023/2024: 777 tis. Kč) a výnosy z úrokových SWAPů od ČS ve výši 350 tis. Kč (2023/2024: 7 848 tis. Kč).

#### 9.7.14 OSTATNÍ NÁKLADOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 135 882 tis. Kč jsou tvořeny úroky z úvěru čerpaného u České a Slovenské spořitelny ve výši 128 033 tis. Kč (2023/2024 ve výši 105 138 tis. Kč) a náklady z úrokových SWAPů ve výši 7 850 tis. Kč (2023/2024 ve výši 0 Kč).

#### 9.7.15 OSTATNÍ FINANČNÍ VÝNOSY

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zejména kurzovými rozdíly ve výši 184 084 tis. Kč (2023/2024 ve výši 614 349 tis. Kč). Výše kurzových rozdílů je tvořena převážně z přepočtu přijatých a poskytnutých úvěrů v měně EUR na

Kč. Další významnou položkou je výnos z přecenění úrokových SWAPů (IRS) ve výši 11 564 tis. Kč (2023/2024 ve výši 0 Kč).

#### 9.7.16 OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY

Hlavní položky započtené do ostatních finančních nákladů jsou kurzové rozdíly 157 811 tis. Kč, jejichž výše je tvořena převážně z přepočtu přijatých a poskytnutých úvěrů v měně EUR na Kč (2023/2024 ve výši 662 615 tis. Kč), poplatky bance za poskytnutý bankovní úvěr (spojené se zajištěním bankovního financování) 12 422 tis. Kč (2023/2024 ve výši 9 113 tis. Kč), bankovní poplatky 9 tis. Kč (2023/2024 ve výši 13 tis. Kč) a náklady z přecenění dlouhodobého finančního majetku SWAP ve výši 0 tis. Kč (2023/2024 byly náklady ve výši 44 841 Kč) a náklady z přecenění úrokové opce (IRC) ve výši 1 266 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

### 9.8 PODROZVAHOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

#### 9.8.1 ZÁVAZKY Z TITULU RUČENÍ

Vydaná akcie společnosti ARETE HoldCo 1 a.s., byla na základě zástavní smlouvy mezi ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. a financující bankou zastavena k zajištění dluhů až do výše 350 mil. eur.

#### 9.8.2 POHLEDÁVKY ZE ZÁPŮJČEK A ÚVĚRŮ

Společnost má uzavřenou úvěrovou smlouvu se společností ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., která v případě potřeby přislíbila poskytnout zatím nenačerpané finanční prostředky až do výše 3 938 926 tis. Kč (k 30. 9. 2024 až do výše 3 160 552 tis. Kč).

#### 9.8.3 FINANČNÍ DERIVÁTY

Na žádost financující banky v souvislosti s bankovním úvěrem společnost pořídila dva úrokové SWAPY sloužící k omezení rizik spojených s jeho splácením.

Charakter obou derivátů je shodný, pohyblivou sazbu proměňuje na pevnou sazbu.

Meziroční změna reálné hodnoty termínovaných obchodů byla v aktuálním účetním období vykázána do výnosů. V předchozím období byla reálná hodnota evidována v nákladech.

Termínovaný obchod v tis.	Datum splatnosti	Amortizovaná		
		nominální hodnota	Reálná hodnota k 30.09.2025	Reálná hodnota k 30.09.2025
Úrokový SWAP – Česká spořitelna, a.s.	31.03.2028	22 937 eur	- 632 eur	- 15 383 Kč
Úrokový SWAP – Slovenská sporiteľňa, a.s	31.03.2028	22 937 eur	- 633 eur	- 15 404 Kč
<b>Celkem</b>				<b>- 30 787 Kč</b>

Termínovaný obchod v tis.	Datum splatnosti	Amortizovaná		
		nominální hodnota	Reálná hodnota k 30.09.2024	Reálná hodnota k 30.09.2024
Úrokový SWAP – Česká spořitelna, a.s.	31.08.2028	23 688 eur	- 839 eur	- 21 149 Kč
Úrokový SWAP – Slovenská sporiteľňa, a.s	31.08.2028	23 688 eur	- 842 eur	- 21 202 Kč
<b>Celkem</b>				<b>- 42 351 Kč</b>

Ve sledovaném období si společnost pořídila úrokové opce (IRC), nejedná se o podrozvahovou položku, ale pro přehlednost uvádíme v této kapitole.

<b>Termínovaný obchod</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2025</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2025</b>
Úroková opce (IRC) – Česká spořitelna, a.s.	31.03.2028	7 tis. EUR	169 tis. Kč
Úroková opce (IRC) – Slovenská sporiteľňa, a.s	31.03.2028	8 tis. EUR	200 tis. Kč
<b>Celkem</b>			<b>369 tis. Kč</b>

## 9.9 DAŇ Z PŘÍJMU

Základ daně za účetní období je záporný a společnost tedy netvoří rezervu na daň z příjmu.

O odložené dani společnost neúčtuje s ohledem na skutečnost, že nemá dočasné rozdíly u majetku a závazků s rozdílnou účetní a daňovou hodnotou. Z důvodu opatrnosti společnost neúčtuje o odložené daňové pohledávce z daňové ztráty.

## 9.10 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Od 1. 1. 2026 došlo ke změně člena správní rady u společníka na ARETE investiční společnost a.s.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky žádné další významné události nenastaly.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30. ledna 2026

---

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
člen správní rady  
zastoupený společností ARETE investiční společnost a.s.  
zastoupená pověřeným zmocněncem  
Mgr. Lubor Svoboda, MBA



# ARETE

ARETE HoldCo 1 a.s.

**Zpráva o vztazích**

za účetní období

1. 10. 2024 až 30. 9. 2025

## 10.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. A) až C) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: ARETE HoldCo 1 a.s.  
IČO: 178 43 553  
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.

**Osoba ovládající** ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
IČO: 080 31 444  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %

### Osoby ovládající ovládanou osobu

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

Osoba ovládající: Róbert Idés  
Datum narození: 21. dubna 1976  
Bytem: Nad Santoškou 1420/8, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Způsob ovládnání: 50 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládající osoby

### Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: ARETE Omikron s.r.o.  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 116 76 744  
Způsob ovládnání: přímo – podíl 100 %  
Období: od začátku účetního období – 12. června 2025

Osoba ovládaná: ARETE Plzen s.r.o.  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 053 46 096  
Způsob ovládnání: 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 ovládnání: přímo – 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 ovládaní:	přímo – 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 ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Milovice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	172 42 371
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	51 968 029
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	50 591 240
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Dunajska Streda s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	51 967 375
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Trenčín s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	51 967 871
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Vrable s. r. o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	51 969 424
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**  
**ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.**

Osoba ovládaná: ARETE Zeta s.r.o.  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov  
IČO: 116 76 493  
Způsob ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: nepřímě – 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládaní: 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 ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: od začátku účetního období - 4. února 2025

Osoba ovládaná: ARETE SK 1 s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 55 511 376  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: ARETE SK 2 s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 55 512 089  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: ARETE SK 3 s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 55 513 221  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: ARETE SK 4 s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 55 516 688  
Způsob ovládaní: přímo – 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 ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: od začátku účetního období – 12. června 2025

Osoba ovládaná: ARETE Plzen s.r.o.  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov  
IČO: 053 46 096  
Způsob ovládaní: nepřímo – 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 ovládaní: 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 ovládaní: 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 ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

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

Osoba ovládaná: ARETE Puchov s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 50 591 240  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: ARETE Dunajska Streda s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 51 967 375  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: ARETE Trenčín s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 51 967 871  
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: ARETE Vrable s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 51 969 424  
Způsob ovládaní: 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 ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Veviera Investments sp. Z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 090 571 2
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	25. září 2025 – do konce účetního období

### Způsob a prostředky ovládaní

Akiová společnost (zpracovatel zprávy) je ovládán prostřednictvím správní rady. Výše uvedená ovládající osoba vlastní akcie představující 100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu společnosti.

## 10.2 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
REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.	Smlouva o prodeji 100% obchodního podílu v SPV ARETE Omikron s.r.o.	12.06.2025	Obchodní podíl	Finanční prostředky

## 10.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODT. 1 ZOK (§ 82 ODT. 2 PÍSM. E) ZOK

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
ARETE Omikron s.r.o.	Vnitroskupinové potvrzení o splacení úvěru	09.06.2025
ARETE Zdice s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Zdice s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE Zdice s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Zdice s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Vrabie s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Vrabie s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Vrabie s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE Valmez s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Trencin s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Trencin s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024

ARETE Trencin s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Puchov s.r.o.	Dohoda o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Puchov s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Puchov s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Plzen s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Plzen s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE Plzen s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Plzen s.r.o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE Milovice s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Milovice s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Kezmarok s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Kezmarok s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Kezmarok s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE Dunajska Streda s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE Dunajska Streda s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Dunajska Streda s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí protiplnění	01.07.2024
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE Milovice s.r.o.	Dohoda o konsolidovaném znění smlouvy o úvěru	24.06.2024
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	24.06.2024
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o čerpání úvěru a započtení	24.06.2024
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy	24.06.2024
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	29.02.2024
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	29.02.2024
ARETE Plzen s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	31.01.2024
ARETE Plzen s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	31.01.2024
ARETE Zdice s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	30.01.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	31.12.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	31.12.2024
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	31.12.2023
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	31.12.2023
ARETE Rokycany s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	21.12.2023
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	30.09.2023
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o zápočtu vzájemných pohledávek	30.09.2023
ARETE Plzen s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	21.08.2023
ARETE Trencin s.r.o.	Dohoda o započtení	31.03.2023
ARETE GLP s.r.o.	Smlouva o poskytování odborných služeb	21.02.2023
ARETE Kezmarok s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
Arete Lambda SK s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
ARETE Plzen s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
ARETE Puchov s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
ARETE Rokycany s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023

ARETE Trencin s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
ARETE Valmez s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
ARETE Vrable s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
ARETE Zdice s.r.o.	Dohoda o poskytnutí protiplnění	13.02.2023
Arete Lambda Sk s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Kezmarok s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Plzen s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Puchov s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Rokycany s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Trencin s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Vrable s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE Zdice s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	19.01.2023
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	12.01.2023
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v Arete Lambda SK s.r.o.	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Puchov s.r.o.	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Trencin s.r.o.	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatků mimo ZK	19.12.2022
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o výkonu funkce	19.12.2022

#### 10.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. F) ZOK)

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

#### 10.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 4 ZOK)

Ovládající osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, Statutárním orgánem ovládající osoby je investiční společnost, která nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ovládající osoby ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. 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.

## 10.6 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, 31. prosince 2025

---

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
člen správní rady  
zastoupený společností Winstor investiční společnost a.s.  
zastoupená pověřeným zmocněncem  
Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.